

瑞穂市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例

平成 17 年 12 月 26 日

条例第 26 号

改正 平成 22 年 10 月 1 日条例第 28 号

平成 23 年 12 月 20 日条例第 27 号

平成 30 年 3 月 20 日条例第 7 号

(目的)

第 1 条 この条例は、地区計画の区域内において、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、構造及び敷地に関する制限を定め、並びに法第 88 条第 2 項において準用する法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき工作物の用途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。

(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、別表第 1 に掲げる区域（以下「地区整備計画区域」という。）に適用する。

(建築物等の用途の制限)

第 4 条 地区整備計画区域内においては、別表第 2 に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表に掲げる建築物及び工作物は、建築してはならない。

(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第 5 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 に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項の建築物の延べ面積には、自動車車庫、誘導車路、操車場所、乗降場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（以下「自動車車庫等」という。）の用途に供する部分の床面積を当該敷地内の建築物の各

階の床面積の合計の 5 分の 1 を限度として算入しない。

(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第 6 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 に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項の規定の適用については、法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあつては前項に定める建蔽率の数値に 10 分の 1 を加えたものを前項の数値とする。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第 7 条 建築物の敷地面積は、別表第 2 に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表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は、その全部を一の敷地として使用する場合、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) 前項の規定が改正された場合における改正後の同項の規定の施行又は適用の際、当該改正前の同項の規定（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。）に違反しているもの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同項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として使用されている土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

(建築物等の高さの最高限度)

第 8 条 建築物及び工作物（以下「建築物等」という。）の最高の高さ及び各部分の高さは、別表第 2 に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表に掲げる数値を超えてはならない。

2 別表第2の計画地区の区分の住宅地を除く地区にあって、前項の規定による高さには、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等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物等の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5メートルまでは、当該建築物等の高さに算入しない。

(建築物等の日影規制の制限)

第9条 建築物等は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表に掲げる日影規制の制限を満たさなければならない。

(建築物等の北側斜線制限)

第10条 建築物等は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表に掲げる北側斜線制限を満たさなければならない。

(既存の建築物等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等について、次に掲げる範囲内において増築又は改築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、第5条第1項、第6条第1項、第7条第1項又は第8条第1項の規定の適用を受けない建築物等については、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定（それら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。）の適用を受けない時期の始期をいう。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条の規定並びに第5条及び第6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等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) 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項の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築物等について、次に掲げる範囲内において増築又は改築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5条第1項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に自動車車庫等の用途に供するものであること。

(2) 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。

(3) 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の5分の1
(改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の5分の1を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計)を超えないものであること。

3 法第3条第2項の規定により第8条第1項の規定の適用を受けない建築物について、基準時以後に増築をする部分以外の部分においては、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8条第1項の規定は、適用しない。

4 法第3条第2項の規定により第4条、第5条第1項、第6条又は第8条第1項の規定の適用を受けない建築物等について、基準時以降に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、第4条、第5条第1項、第6条又は第8条第1項の規定は、適用しない。ただし、用途の変更を伴う大規模の修繕又は大規模の

模様替をする場合における第4条の規定の適用については、この限りでない。

（特例による許可）

第12条 この条例の規定は、次に掲げる建築物等及びその敷地については、適用しない。

（1） 市長が、公益上必要な建築物等で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物等及びその敷地

（2） 市長が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、適正な都市機能と健全な都市環境が確保されるものと認めて許可した建築物等及びその敷地

（罰則）

第13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条の規定に違反した場合における当該建築物等の建築主

（2） 第5条から第10条の規定に違反した場合における当該建築物等の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、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、当該建築物等の工事施工者）

（3） 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等の所有者、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同項の刑を科する。

第14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同条の刑を科する。

（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。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成22年10月1日条例第28号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 23 年 12 月 20 日条例第 27 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 30 年 3 月 20 日条例第 7 号）

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

別表第 1（第 3 条関係）

名称	区域
犀川地区地区整備計画区域	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岐阜都市計画犀川地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
宝江地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岐阜都市計画宝江地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域

別表第 2（第 4 条から第 1 0 条関係）

対象区域		制限	
名称	計画地区		
犀川地区 地区整備 計画区域	住宅地	建築物等の用途の制限	法別表第二（い）項に掲げるもの以外の建築物及び次に掲げる建築物 1 公衆浴場 2 附属建築物のうち畜舎
		容積率の最高限度	100%
		建蔽率の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	200m ² 。ただし、犀川土地区画整理事業で換地された土地のうち次に掲げるものの全部を一の敷地として使用する場合を除く。 1 換地時点で200m ² を下回る場合は、さらに細区分しない土地 2 換地時点で200m ² を上回る土地の区分については、200m ² 以上の敷地規模を確保していき、残る土地が200m ² を下回る場合は、さらに細区分しない土地
		建築物等の	10m

	高さの最高 限度	
	建築物等の 日影規制の 制限	軒の高さが7mを超える建築物等又は地階を 除く階数が3以上の建築物等は、冬至日の真 太陽時による午前8時から午後4時まで(道の 区域内にあつては、午前9時から午後3時ま で)の間において、平均地盤面から1.5mの 高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離 が5mを超え10m以内の範囲内において4時 間(道の区域内にあつては、3時間)以上、 かつ、敷地境界線からの水平距離が10mを超 える範囲内において2.5時間(道の区域内に あつては、2時間)以上、日影となる部分を 生じさせない。
	建築物等の 北側斜線制 限	建築物等の各部分の高さは、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を乗じたものに5mを加え た数値以下とする。
住商併用地 (区画道路 12m沿道等)	建築物等の 用途の制限	法別表第二(に)項に掲げる建築物及び次に 掲げる建築物 1 公衆浴場 2 独立自動車車庫(50m ² 以内を除く。) 3 畜舎
	容積率の最 高限度	200%
	建蔽率の最 高限度	60%
	建築物の敷 地面積の最	200m ² 。ただし、犀川土地区画整理事業で換 地された土地のうち次に掲げるものの全部

	低限度	を一の敷地として使用する場合を除く。 1 換地時点で200m²を下回る場合は、さらに細区分しない土地 2 換地時点で200m²を上回る土地の区分については、200m²以上の敷地規模を確保していき、残る土地が200m²を下回る場合は、さらに細区分しない土地
	建築物等の高さの最高限度	15m
	建築物等の日影規制の制限	高さが10mを超える建築物等は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで（道の区域内にあつては、午前9時から午後3時まで）の間において、平均地盤面から4mの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲内において4時間（道の区域内にあつては、3時間）以上、かつ、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲内において2.5時間（道の区域内にあつては、2時間）以上、日影となる部分を生じさせない。
	建築物等の北側斜線制限	建築物等の各部分の高さは、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を乗じたものに10mを加えた数値以下とする。
住商併用地 （区画道路 18m沿道）	建築物等の用途の制限	法別表第二（へ）項に掲げる建築物及び次に掲げる建築物 1 公衆浴場 2 ボーリング場、スケート場、水泳場その

		他これらに類する運動施設 3 ホテル又は旅館 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 カラオケボックスその他これに類するもの 6 独立自動車車庫（50m²以内を除く。） 7 畜舎 8 自家用倉庫（附属の自家用倉庫及び2階以下1,500m²以内を除く。）
		容積率の最高限度 200%
		建蔽率の最高限度 60%
		建築物の敷地面積の最低限度 200m²。ただし、犀川土地区画整理事業で換地された土地のうち次に掲げるものの全部を一の敷地として使用する場合を除く。 1 換地時点で200m²を下回る場合は、さらに細区分しない土地 2 換地時点で200m²を上回る土地の区分については、200m²以上の敷地規模を確保していき、残る土地が200m²を下回る場合は、さらに細区分しない土地
		建築物等の高さの最高限度 15m
	商業地	建築物等の用途の制限 法別表第二（へ）項に掲げる建築物及び次に掲げる建築物

		1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6 公衆浴場 7 診療所 8 前各号の建築物に附属するもの 9 病院 10 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 11 独立自動車車庫（50m ² 以内を除く。） 12 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 13 ホテル又は旅館 14 自動車教習所 15 畜舎 16 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 17 カラオケボックスその他これに類するもの 18 自家用倉庫（附属の自家用倉庫を除く。）
	容積率の最高限度	200%
	建蔽率の最高限度	60%

宝江地区 地区整備 計画区域		建築物の敷 地面積の最 低限度	200m ² 。ただし、犀川土地区画整理事業で換 地された土地のうち次に掲げるものの全部 を一の敷地として使用する場合を除く。 1 換地時点で200m ² を下回る場合は、さら に細区分しない土地 2 換地時点で200m ² を上回る土地の区分に ついては、200m ² 以上の敷地規模を確保し ていき、残る土地が200m ² を下回る場合 は、さらに細区分しない土地
		建築物等の 高さの最高 限度	20m
	工業地1	建築物等の 用途の制限	工場、倉庫及びこれらに附属する事務所（法 別表第2（る）項に掲げるものを除く。）以 外の建築物
		建築物の敷 地面積の最 低限度	1,000m ² 。ただし、次に掲げるものの全部を 一の敷地として使用する場合を除く。 1 宝江地区地区計画の決定の告示日時点で 1,000m ² を下回る場合は、さらに細区分し ない土地 2 宝江地区地区計画の決定の告示日時点で 1,000m ² を上回る土地の区分については、 1,000m ² 以上の敷地規模を確保していき、 残る土地が1,000m ² を下回る場合は、さら に細区分しない土地
		建築物等の 高さの最高 限度	35m
	工業地2	建築物等の	工場、倉庫及びこれらに附属する事務所（法

		用途の制限	別表第2（る）項に掲げるものを除く。）以外の建築物
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000m ² 。ただし、次に掲げるものの全部を一の敷地として使用する場合を除く。 1 宝江地区地区計画の決定の告示日時点で1,000m ² を下回る場合は、さらに細区分しない土地 2 宝江地区地区計画の決定の告示日時点で1,000m ² を上回る土地の区分については、1,000m ² 以上の敷地規模を確保していき、残る土地が1,000m ² を下回る場合は、さらに細区分しない土地
		建築物等の高さの最高限度	20m
		建築物等の用途の制限	社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業の用に供する施設である建築物以外の建築物
福祉施設用地		建築物の敷地面積の最低限度	200m ²
		建築物等の高さの最高限度	20m