

○下関都市計画長府新乃木坂地区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2月13日

条例第277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、長府新乃木坂地区における建築物に関する制限を定めることにより、適切かつ合理的な土地利用を図り、良好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 この条例の適用を受ける区域は、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下関都市計画長府新乃木坂地区地区計画の区域（以下「計画区域」という。）とする。

(建築物の用途制限)

第4条 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

(1) 住宅（長屋住宅を除く。）

(2) 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供する兼用住宅で、次のいずれかの用途を兼ねるもの

ア 事務所又は日用品の販売を主たる目的とする店舗その他これらに類する店舗

イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

ウ 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0.75キロワット以下のものに限る。）

(3) 地区集会所

(4) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が10平方メートル以内である平屋建て物置で、又は軒の高さが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で、前各号に掲げる建築物に附属するもの

2 前項の規定は、市長が計画区域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。

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、下関市建築審査会の同意を得なければならない。

(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は、10分の10以下でなければならない。

(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は、10分の6以下でなければならない。

(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、150平方メートル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おいては、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土地については、この限りでない。

(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項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

(壁面の位置の制限)

第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（角切部分を除く。）までの距離は、1.5メートル以上でなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。

(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5メートル以下であるもの

(2) 軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下である物置その他これらに類する用途に供されるもの

(3) 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庫

(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、10メートル以下でなければならない。

2 前項の規定によ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。

(建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合の措置)

第10条 建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合の次の各号に掲げる規定の適用については、当該各号に定めるところによる。

- (1) 第4条又は第7条の規定 第3条の規定にかかわらず、その敷地の過半が計画区域内に存するときは、その建築物又はその敷地の全部について適用し、その敷地の過半が計画区域外に存するときは、その建築物又はその敷地の全部について適用しない。
- (2) 第8条又は前条の規定 計画区域内に存するその建築物の部分又はその敷地の部分について適用する。

(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条第1項及び第5条の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替え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1項及び第5条の規定は適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第12条 公益上必要な建築物で、市長が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、その許可の範囲内において、この条例の規定は適用しない。

2 第4条第3項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(罰則)

第14条 次の各号の一に該当する者は、10万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項又は第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) 第5条、第6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第4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は、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する前2項の違反行為をした場合においては、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、公布の日から施行する。

##### (経過措置)

2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に、下関都市計画長府新乃木坂地区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7年下関市条例第41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 施行日前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。