

議案第 12 号

加西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の制定について

加西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を、別紙のとおり制定する。

平成 28 年 2 月 29 日提出

加西市長 西 村 和 平

加西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

(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、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の定義は、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、地区整備計画が定められている別表第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（ア）の項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、市長が地区整備計画区域における土地の利用状況に照らし、適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定により許可する場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有するものの出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、第11条に規定する加西市建築審議会（以下「建築審議会」という。）の同意を得なければならない。

3 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、別表第2（イ）の項に掲げる面積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） 前項の規定の改正後の同項に相当する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改正前の同項の規定に違反することとなる土地

- (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6条 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（以下「外壁の後退距離」という。）は、別表第2（ウ）の項に掲げる外壁の後退距離の限度以上でなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 建築物の高さは、別表第2（エ）の項に掲げる高さを超えてはならない。

- 2 前項の高さの算定については、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

(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8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条第1項及び第5条第1項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には、当該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、その敷地の過半が地区整備計画区域の外に属するときには、当該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。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第9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、次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築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、こ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この規定（こ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項の規定並びに法第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。

- 2 法第3条第2項の規定により第4条第1項、第6条又は第7条第1項の規定の適用を受

けない建築物の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号に規定にかかわらず、これらの規定は適用しない。

- 3 法第3条第2項の規定により第6条又は第7条第1項の規定の適用を受けない建築物について増築又は改築をする場合において、市長が適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可したときは、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、これらの規定は適用しない。

- 4 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、建築審議会の同意を得なければならない。

(公益上必要な建築物の特例)

第10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。

- 2 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、建築審議会の同意を得なければならない。

(建築審議会)

第11条 この条例に規定する同意についての議決を行わせるとともに、市長の諮問に応じて、この条例の施行に関する重要事項を調査審議させるため、建築審議会を置く。

- 2 建築審議会は、委員5人以上をもって組織する。
- 3 委員は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関し、優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、市長が委嘱又は任命する。
- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 委員に欠員を生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 6 委員は任期が満了した場合においては、後任の委員が任命されるまでその職務を行う。
- 7 建築審議会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。
- 8 会長は、会務を総理し、建築審議会を代表する。
- 9 会長に事故があるときは、委員のうちからあらかじめ互選された者が、その職務を代理する。
- 10 建築審議会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。
- 11 建築審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは会長の決するところによる。
- 12 委員は、自己又は3親等以内の親族の利害に関係のある事件については、この条例に規定する同意に関する議事に加わることができない。

(委任)

第12条 この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定める。

(許可の条件)

第13条 この条例の規定による許可には、建築物又は建築物の敷地を適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないものとするための条件その他必要な条件を付することができる。この場合において、その条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

(罰則)

第14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条第1項又は第5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面積を減少させたことにより、第5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建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
 - (3) 第6条又は第7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）
 - (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、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も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員が、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、平成28年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

地区整備計画区域

名称	区域
倉谷町産業公園地区 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東播都市計画地区計画倉谷町産業公園地区地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域

別表第 2（第 4 条－第 7 条関係）

地区整備計画区域内の制限

(ア)	建築することができる建築物	(1)工場その他これに類するもの（法別表第 2（ぬ）項第 1 号(1)から(22) まで及び(29)から(31)までに掲げる事業を営むものを除く。） (2)事務所その他これに類するもの（暴力団排除条例（平成 22 年兵庫県条例第 35 号）第 2 条第 6 号に掲げる暴力団事務所等を除く。） (3)倉庫 (4)研究所その他これに類するもの (5)貨物自動車運送事業の用に供するもの
(イ)	建築物の敷地面積の最低限度	2,000 平方メートル
(ウ)	外壁の後退距離の限度	1 メートル
(エ)	建築物の高さの最高限度	20 メートル

(審議資料)

建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、地区計画の区域内の建築物の用途、敷地面積、壁面の位置、建築物の高さなどに関する制限を定める条例を制定するもの。(後掲の政策等の形成過程説明資料参照)

政策等の形成過程説明資料

平成28年3月定例会

議案等の件名	議案第12号	政策等の区分	計画・事業・ 条例
	加西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の制定について		その他()

①【政策等を必要とする理由】

市街化調整区域に位置する倉谷町の既存工場跡地において、「倉谷町産業公園地区地区計画」の都市計画決定を平成28年4月に予定している。

これにより、都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条の10の規定に基づく開発が可能となるが、地区計画の内容に即した開発を確実にするため、建築基準法(昭和25年法律第201号)第68条の2第1項の規定に基づく本条例により、地区計画の区域内の建築物の用途、敷地面積、壁面の位置、建築物の高さなどに関する制限を定めるもの。

②【検討した他の政策等の内容】

検討した他の政策: 特別指定区域制度の活用

特別指定区域制度は地縁者の住宅区域を代表として、集落単位など比較的小規模な地域の課題解決の手法として活用するが、地区計画は大規模な地域(20haまで)における具体性のある計画に対して活用することとされている。

今回は、区域面積が5haと規模が大きいこと、また、民間事業者より具体的な計画が示されたことにより、兵庫県と協議の上、地区計画制度の活用が適切との判断となった。

③【他の自治体の類似する政策との比較】

北播磨地域では、小野市(北播磨総合医療センター等の建築)、西脇市(タワージャズジャパン跡地利用)において、同種の条例を定め、市街化調整区域における地区計画制度の活用事例がある。

なお、兵庫県内では41市町中22市町が本議案と類似の条例を制定済である。

④【総合計画における位置づけ】

基本政策		雇用と経済が元気を取り戻す加西
施策	10、13	施策10加西に住んで働ける就労支援、施策13周辺地域の定住促進

○その他の計画(該当する場合にのみ記載)

計画名称	加西市都市計画マスタープラン
策定年度	平成24年3月
計画期間	概ね10年間

⑤【関連する法令及び条例、規則】

建築基準法第68条の2 市町村の条例に基づく制限(条例の制定根拠)

都市計画法第12条の5 地区計画(制度の根拠)

⑥【政策実現に係る事業費及び財源】

(単位: 千円)

総事業費	国・県支出金	市債	その他特財	一般財源
0	0	0	0	0

(注) 事業が複数年に渡る場合は、総事業費ベースで記入

⑦【将来にわたる政策実施に係るコスト計算】

⑧【市民参加の状況】

有 ・ 無

(パブリックコメントを実施した場合は、その結果も含む)

地区計画の都市計画決定にあたり、地元である倉谷町自治会、千ノ沢町自治会と協議し、同意を得た。

⑨【政策の効果予測】

本条例の制定により事業の実施が可能となると、新たな工業用地の確保が見込まれることから、雇用の拡大につながり、ひいては産業の振興に資するものであると考える。

今後も、厳しい建築制限が課せられている市街化調整区域内において、地区計画制度を活用し、新たな工業用地の確保、ベルデしもさと第2弾となる住宅団地の整備を図ることにより定住促進に資するものであると考える。

担当部局	担当課	添付資料の有無
都市整備部	都市計画課	有 ・ 無

倉谷町産業公園地区地区計画
土地利用構想図

凡 例	
地区施設	地区計画区域
	地区整備計画の区域
	区画道路 1 号幅員 9m
	緑地 1 号
その他	緑地 2 号
	緑地 3 号
	事業所予定区画 (①～⑧)
	調整池
	加西市・加古川市境界

