

西都市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例

令和8年3月24日

条例第1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49条の2（法第88条第2項において準用する場合を含む。）及び法第50条の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第2号の2に規定する特定用途制限地域における建築物及び工作物の用途の制限に関して必要な事項を定めることにより、合理的な土地利用を図り、もって良好な環境の形成及び保持に資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。以下「政令」という。）の定めるところによる。

2 この条例において「基準時」とは、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。）の適用を受けない期間の始期をいう。

(適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法第20条第1項（同法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定により、特定用途制限地域として都市計画の決定又は変更の告示をした区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 前条に規定する区域内においては、別表第1左欄に掲げる特定区域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物を建築してはならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物

について、次に定める範囲において増築若しく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、前条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時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) 増築後の前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) 前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。
 - (5) 用途の変更（次条第2項第1号に規定する用途相互間におけるものを除く。次項において同じ。）を伴わないこと。
- 2 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、用途の変更を伴わない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、前条の規定は適用しない。

（用途の変更に対する準用）

第6条 建築物（次項に掲げる建築物を除く。）の用途を変更する場合においては、第4条の規定を準用する。

- 2 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の用途を変更する場合においては、次に掲げるときを除き、同条の規定を準用する。
- (1) 用途の変更が政令第137条の19第2項第1号に規定する用途相互間におけるものであるとき。

(2) 用途変更後の第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が、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないとき。

(3) 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、用途変更後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、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倍を超えないとき。

(建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合の措置)

第7条 建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合においては、特定用途制限地域に属する敷地が当該建築物の敷地の全部の過半となるときは、建築物又はその敷地の全部について、この条例の規定を適用する。

2 建築物の敷地が別表第1に掲げる2以上の区域にわたる場合における第4条の規定の適用については、その建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半の属する区域に係る規定を適用する。

(特例による許可)

第8条 市長が特定用途制限地域の良好な環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した建築物には、第4条の規定は適用しない。

2 前項の規定による許可（以下「特例許可」という。）を受けようとする者は、規則で定めるところにより市長に申請しなければならない。

3 市長は、特例許可をする場合においては、あらかじめ西都市都市計画審議会の意見を聴かななければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について許可する場合であって、次に掲げる要件に該当するときは、この限りでない。

(1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。

(2) 増築又は改築後の第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が、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

(3) 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、改築又は移転後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力、台数又は容量の合計を超えないこと。

4 市長は、特例許可をする場合においては、特定用途制限地域の良い環境の形成及び保持のために、必要な限度において条件を付することができる。

(特例許可の取消し)

第9条 市長は、偽りその他不正の行為により前条第1項の規定による特例許可を受けた建築物があるときは、当該建築物に対する特例許可を取り消すことができる。

(工作物への準用)

第10条 別表第2に掲げる工作物（土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの及び同表に掲げるもので建築物の敷地（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は、基準時における敷地をいう。）と同一の敷地内にあるものを除く。）の取扱いについては、第4条から前条までの規定を準用する。この場合において、第4条及び第7条第2項中「別表第1」とあるのは「別表第2」と、第5条第1項第2号及び第3号並びに第8条第3項第2号中「床面積の合計」とあるのは、「築造面積」と読み替えるものとする。

(罰則)

第11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（前条において準用する場合を含む。）の規定に違反した場合における当該建築物又は工作物の建築主又は築造主

(2) 第6条において準用する第4条（前条において準用する場合を含む。）の規定に違反した場合における当該建築物又は工作物の所有者、管理者又は占有者

2 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、前項の違反行為をしたときは、行為者を

罰するほか、その法人又は人に対して同項の罰金刑を科する。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和8年7月1日から施行する。

附 則（令和8年7月1日条例第16号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第4条、第7条関係）

適用区域	建築してはならない建築物
特定用途制限地域 （商業・業務サービス地区）	1 法別表第2（に）項第6号に掲げるもの 2 法別表第2（り）項に掲げるもの 3 店舗又は飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの
特定用途制限地域 （居住環境保全地区Ⅰ型）	1 法別表第2（に）項第6号に掲げるもの 2 法別表第2（ほ）項に掲げるもの
特定用途制限地域 （居住環境保全地区Ⅱ型）	1 法別表第2（に）項第3号及び第4号に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 2 法別表第2（に）項第6号に掲げるもの 3 法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの 4 法別表第2（へ）項に掲げるもの

別表第 2（第10条関係）

適用区域	築造してはならない工作物
特定用途制限地域 （商業・業務サービス地 区）	1 法別表第 2（ぬ）項第 3 号(13)の用途 に供する工作物 2 法別表第 2（ぬ）項第 3 号(13の2)の 用途に供する工作物
特定用途制限地域 （居住環境保全地区Ⅰ型）	3 法別表第 2（る）項第 1 号(21)の用途 に供する工作物
特定用途制限地域 （居住環境保全地区Ⅱ型）	