

上田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、地区計画の区域内における建築物の敷地、構造、建築設備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「令」という。）の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、地区計画において地区整備計画が定められている区域（以下「地区整備計画区域」という。）で別表第1に掲げる区域に適用する。

(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の左欄に掲げる計画地区（地区整備計画において当該地区整備計画区域を区分した地区をいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の用途の制限の項に掲げる建築物は、建築してはならない。

(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の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の敷地面積の最低限度の項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、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土地については、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、改正前の同項の規定に違反している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

3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際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土地については、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地として使用されている土地及び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違反することとなった土地

(2) 第1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及び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こととなるに至った土地

(建築物の壁面の位置の制限)

第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「壁面等」という。)から道路境界線までの距離は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の壁面の位置の制限の項に掲げる制限に適合するものでなければならない。ただし、地盤面下に設ける建築物又は建築物の部分及び同表の右欄の壁面の位置の制限の項に規定する適用除外の建築物については、この限りでない。

(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の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の高さの最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の形態又は意匠の制限)

第8条 建築物の形態又は意匠は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の形態又は意匠の制限の項に掲げる制限に適合するものでなければならない。

(垣又はさくの構造の制限)

第9条 垣又はさく(門柱その他これに類するものを除く。)の構造は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の垣又はさくの構造の制限の項に掲げる制限に適合するものでなければならない。

(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10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条及び第5条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する。

(建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合の措置)

第11条 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第4条及び第5条の規定の適用については、当該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計画地区に係るこれらの規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第12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、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、改正前の同条の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。)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。

(特例による許可)

第13条 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建築物及びその敷地については、その許可の範囲内において、第5条第1項、第6条及び第7条の規定は、適用しない。

2 市長が地区計画に定められた当該区域の整備、開発及び保全の方針に適合し、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するためやむを得ないと認めて許可した建築物については、その許可の範囲内において、第6条及び第9条の規定は、適用しない。

3 市長は、前2項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ上田市建築審査会の意見を聴かなければならない。

(補則)

第14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、市長が別に定める。

(罰則)

第15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4条又は第5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面積を減少させたことにより、第5条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条から第9条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、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て、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成20年4月1日から施行する。

別表第 1 (第 3 条関係)

| 名 称 | 区 域 |
|---------------------|---|
| 天神三丁目地区 地区整備計画区域 | 都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 0 条第 1 項の規定により平成 1 9 年告示第 2 0 0 号として告示された上田都市計画地区計画（天神三丁目地区計画）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 4 条 - 第 9 条関係)

天神三丁目地区地区整備計画区域

| 計画地区 | 制 限 | |
|--------------|-----------|--|
| A 地区 商業地区 | 用途の制限 | (1) 住宅（兼用住宅を含む。） (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 貨物運送業の用に供する倉庫 (4) 自動車教習所 (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項第 5 号から第 7 号まで及び同条第 6 項各号に規定する営業を営む施設 |
| | 敷地面積の最低限度 | 1 , 0 0 0 平方メートル |
| | 壁面の位置の制限 | 幹線道路の境界線から建築物の壁面等までの距離の最低限度は、2 . 0 メートルとする。（建築物の高さが 2 . 5 メートル以下であって、床面積の合計が 1 5 平方メートル以内の建築物及び床面積の合計が 3 0 平方メートル以内の壁面を有しない建築物は除く。） |
| | 高さの最高限度 | 2 5 メートル（上田都市計画地区計画（天神三丁目地区計画）に定められた誘導区域内（以下「誘導区域」という。）については、1 2 メートル） |
| | 形態又は意匠の制限 | 高架水槽、クーリングタワー等の建築設備（避雷設備及び通信設備を除く。）及び付帯施設については、道路、公園等の公共の用に供する場所から容易に望見できない構造とする。 |

| | | |
|-------------|-------------|--|
| | 垣又はさくの構造の制限 | <p>道路及び公園に面する部分に塀、垣又はさくを設置する場合、次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 樹木と組合せた塀、垣又はさく</p> <p>(3) 土、竹木、石又は瓦等によるもの</p> <p>(4) 茶系又は黒系の色調の透視可能なさくで高さが1.5メートル以下のもの</p> <p>(5) 化粧ブロック又は化粧仕上げを施した塀その他これに類する塀で高さが1.5メートル以下のもの</p> |
| B地区 | 用途の制限 | <p>(1) 自動車教習所</p> <p>(2) 風営法第2条第1項第5号から第7号までに規定する営業を営む施設</p> |
| | 高さの最高限度 | 25メートル(誘導区域については、12メートル) |
| | 形態又は意匠の制限 | 高架水槽、クーリングタワー等の建築設備(避雷設備及び通信設備を除く。)及び付帯施設については、道路、公園等の公共の用に供する場所から容易に望見できない構造とする。 |
| 複合用途地区 | 垣又はさくの構造の制限 | <p>道路及び公園に面する部分に塀、垣又はさくを設置する場合、次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 樹木と組合せた塀、垣又はさく</p> <p>(3) 土、竹木、石又は瓦等によるもの</p> <p>(4) 茶系又は黒系の色調の透視可能なさくで高さが1.5メートル以下のもの</p> <p>(5) 化粧ブロック又は化粧仕上げを施した塀その他これに類する塀で高さが1.5メートル以下のもの</p> |
| C地区 公共地区 | 用途の制限 | <p>(1) 自動車教習所</p> <p>(2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(3) 風営法第2条第1項第5号から第8号まで及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設</p> |
| | 敷地面積の最低限度 | 1,000平方メートル |

| | | |
|------|-------------|---|
| | 壁面の位置の制限 | 幹線道路の境界線から建築物の壁面等までの距離の最低限度は、2.0メートルとする。(建築物の高さが2.5メートル以下であって、床面積の合計が15平方メートル以内の建築物及び床面積の合計が30平方メートル以内の壁面を有しない建築物は除く。) |
| | 高さの最高限度 | 2.5メートル(誘導区域については、1.2メートル) |
| | 形態又は意匠の制限 | 高架水槽、クーリングタワー等の建築設備(避雷設備及び通信設備を除く。)及び付帯施設については、道路、公園等の公共の用に供する場所から容易に望見できない構造とする。 |
| | 垣又はさくの構造の制限 | 道路及び公園に面する部分に塀、垣又はさくを設置する場合、次のいずれかに該当するものとする。 (1) 生垣 (2) 樹木と組合せた塀、垣又はさく (3) 土、竹木、石又は瓦等によるもの (4) 茶系又は黒系の色調の透視可能なさくで高さが1.5メートル以下のもの (5) 化粧ブロック又は化粧仕上げを施した塀その他これに類する塀で高さが1.5メートル以下のもの |
| D地区 | 用途の制限 | 法別表第2(イ)項に規定する建築物以外の建築物 |
| 住宅地区 | 敷地面積の最低限度 | 165平方メートル |
| | 壁面の位置の制限 | 区画道路の境界線から建築物の壁面等までの距離の最低限度は、1.0メートルとする。(建築物の高さが2.5メートル以下であって、床面積の合計が15平方メートル以内の建築物及び床面積の合計が30平方メートル以内の壁面を有しない建築物は除く。) |
| | 高さの最高限度 | 1.2メートル |
| | 形態又は意匠の制限 | 高架水槽、クーリングタワー等の建築設備(避雷設備及び通信設備を除く。)及び付帯施設については、道路、公園等の公共の用に供する場所から容易に望見できない構造とする。 |

| | | |
|--|-------------|--|
| | 垣又はさくの構造の制限 | <p>道路及び公園に面する部分に塀、垣又はさくを設置する場合、次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 樹木と組合せた塀、垣又はさく</p> <p>(3) 土、竹木、石又は瓦等によるもの</p> <p>(4) 茶系又は黒系の色調の透視可能なさくで高さが1.5メートル以下のもの</p> <p>(5) 化粧ブロック又は化粧仕上げを施した塀その他これに類する塀で高さが1.5メートル以下のもの</p> |
|--|-------------|--|