

○中城村南上原地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

平成9年4月1日条例第7号

中城村南上原地区地区計画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用途及び敷地に関する制限を定めることにより、当該区域内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。

(適用区域)

第2条 この条例は、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、告示された那覇広域都市計画南上原地区地区計画（平成9年告示第7号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第3条 前条に規定する区域（地区整備計画において、区分された地区の区域とする。以下「計画地区」という。）内においては、別表の計画地区に応じ、同表ア項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、村長が地区計画に係わる良好な区域の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 村長は、前項ただし書の規定による許可を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、公開による聴聞を行わなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 建築物の敷地面積は、別表の計画地区に応じ、それぞれ同表イ項に掲げる数値以上でなければならない。ただし、村長が土地利用状況によりこの条例の目的を害する恐れがないと認める場合は、この限りでない。

(壁面位置の制限)

第5条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、別表の計画地区に応じ、同表ウ項に掲げるとおりとする。

(かき、さく等の構造の制限)

第6条 かき、さく等の構造の制限は、別表の計画地区に応じ、同表エ項に掲げるとおりとする。

(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7条 建築物の敷地が第2条に規定する区域の内外にわたる場合における第3条の規定の適用については、

その敷地の過半が当該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し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、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しない。

(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8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3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、当該敷地の過半が属する計画地区に係る規定を適用する。

(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3条の規定の適用を受けない建築物について、次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3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3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3条の規定（同項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項又は第2項及び第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3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3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。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 村長がこの条例の各規定の適用に関して、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については、当該許可の範囲内において、当該各規定は適用しない。

(委任)

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、村長が別に定める。

(罰則)

第12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3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 第4条、第5条及び第6条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

いで工事を施行し、又は設計図書に従わないで工事を施行した場合においては、当該建築物の工事施行者)

(3) 法第87条第2項において準用する第3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行者を罰するほか、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又は財産に関して、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9年4月1日から施行する。

別表 (第3条、第4条、第5条関係)

地区の区分の名称		幹線地区A	幹線地区B	コミュニティ 施設地区	沿線地区	住居地区A	住居地区B
ア	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物を建築(用途利用)してはならない。					
		① 1階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は、下宿の用途に供する建築物					① 神社・寺院・教会その他これらに類するもの
		② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、遊技場その他これらに類するもの					② 老人ホーム・身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの
		③ 工場 (自家販売のための食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。)					③ その他これらに類するもの

		④自動車教習所 ⑤畜舎				
イ	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	165㎡			
		ただし、告示日において現に存する区画で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについては、その全部を一つの敷地として使用する場合はこの限りではない。				
ウ	壁面位置の制限	<p>1 道路境界線からの壁面の位置</p> <p>道路に面する建築物の外壁又は柱面は地盤面（道路面）から高さ2.5mまでは道路境界線から1.5m以上、高さ2.5m以上は道路境界線から0.5m以上後退した位置とする。</p> <p>2 隣地境界線からの壁面の位置</p> <p>壁面及び柱面は隣地境界線から1.0m以上後退した位置とする。ただし告示日に敷地面積が200㎡未満の場合は0.5m以上後退した位置とする。</p>	<p>1 道路境界線からの壁面の位置</p> <p>道路に面する建築物の外壁又は柱面は地盤面（道路）から高さ2.5mまでは道路境界線から1.0m以上、高さ2.5m以上は道路境界線から0.5m以上後退した位置とする。</p> <p>2 隣地境界からの壁面の位置</p> <p>壁面及び柱面は隣地境界線から1.0m以上後退した位置とする。ただし告示日に敷地面積が165㎡未満の場合は0.5m以上後退した位置とする。</p>			
エ	かき又はさくの構造の制限	<p>1) 高さは地盤面より1.5m以下とする。</p> <p>2) 閉鎖的でない構造とする。</p> <p>3) 幹線・沿線地区・コミュニティー施設地区の築造位置は道路境界線より0.5m以上の距離とする。</p>				