

## 高取町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、地区計画の区域内の建築物に関する制限を定めることにより、当該区域の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。

(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）の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる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。）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計画地区の区分欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ建築物の用途の制限の項に掲げる建築物以外は建築してはならない。

(建築物の容積率の制限)

第5条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第2計画地区の区分欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ建築物の容積率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の建ぺい率の制限)

第6条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、別表第2計画地区の区分欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ建築物の建ぺい率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の敷地面積の制限)

第7条 建築物の敷地面積は、別表第2計画区域の区分欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ建築物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当該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当該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は、当該規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

(1) 改正後の前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。

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場合は、この限りではない。

- (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敷地境界線までの距離は、別表第2計画地区の区分欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ外壁等の面から敷地境界線までの距離の最低限度の項に掲げるとおりでなければならない。

(建築物の高さの制限)

第9条 建築物の高さは、別表第2計画地区の区分欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ建築物の高さの最高限度の項に掲げるとおりでなければならない。

- 2 前項の規定は、町長が当該地区整備計画区域内における土地の利用状況等に照らして、当該区域の適正な都市機能と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 町長は、前項の規定による許可をする場合は、あらかじめ、高取町都市計画審議会の同意を得なければならない。

(一の敷地とみなすことによる制限の特例)

第10条 法第86条第1項の規定による認定を受けた建築物については、第5条、第6条、第8条及び第9条の規定を適用する場合は、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

(公益上必要な建築物の特例)

第11条 町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、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。

(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、次の各号のいずれにも適合する増築又は改築をする場合は、法第3条第3項第3号及び第4号の規定に関わらず、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。）の敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後の延べ面積及び建築面積が基準時の敷地面積に対して、それぞれ法第52条第1項、第2項、第7項及び法第53条並びに第5条及び第6条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時の床面積の合計の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、基準時のその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(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条又は第7条の規定に違反した当該建築物の建築主（建築物を建築した後、当該建築物の敷地を分割したことにより第7条の規定に違反した場合は、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者）

(2) 第5条、第6条、第8条又は第9条の規定に違反した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は、当該建築物の工事施工者）

(3) 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 法人の代表者又は代理人、使用人その他の従業員が、その法人の業務に関して前項の規定に違反した場合は、その行為者を罰するほか、その法人に対して第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、令和元年7月1日から施行する。

別表第1

名称	区域
観覚寺東地区 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令和元年5月 日高取町告示 号に定める大和都市計画地区計画（観覚寺東地区）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2

地区整備計画 区域の名称	計画地区 の区分	制限	
観覚寺東地区 地区整備計画	全区域	建築物の 用途の制 限	建築できる建築物は、次の（1）から（5）に掲げるものとする。ただし、法別表第2（る）項第2号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するものを除く。 （1）工場 （法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。） （2）研究施設 （3）事務所 （奈良県暴力団排除条例（平成23年奈良県条例第35号）第2条第8号に規定する暴力団事務所を除く。） （4）倉庫 （5）前各号の建築物に附属するもの
		建築物の 容積率の 最高限度	10分の20
		建築物の 建ぺい率 の最高限 度	10分の6
		建築物の 敷地面積 の最低限 度	3,000平方メートル
		外壁等の 面から敷 地境界線 までの距 離の最低 限度	1.5メートル以上 ただし、法第42条に規定する道路との境界線までは3メートル以上
		建築物の 高さの最 高限度	15メートル