議案第43号

南風原町宮平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

南風原町宮平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を別紙のとおり提出する。

平成29年9月6日提出

南風原町長 城間俊安

(提案理由)

那覇広域都市計画区域区分の変更(第6回定期見直し)で、宮平地区の一部を市街化区域編入する事に伴い、建築基準法(昭和25年法律第201号)第68条の2第1項の規定に基づき宮平地区地区計画区域内における建築物の制限について定める必要があるため提案する。

南風原町宮平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、構造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、告示する那覇広域都市計画宮平地区地区計画の区域のうち、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、同表ア欄に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、町長が地区計画に係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 町長は、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者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、それぞれ同表イ欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、施行日において現に存する敷地で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合又は町長が土地利用状況によりこの条例の目的を害するおそれがないと認める場合は、この限りでない。

(建築物等の高さの最高限度)

第5条 建築物等の高さは、別表の計画地区に応じ、同表ウ欄に掲げる数値を超えてはならない。

(かき又はさくの構造の制限)

第6条 かき又はさくの構造の制限は、別表の計画地区に応じ、同表エ欄に掲げるとおりとする。ただし、門については、この限りでない。

(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、その敷地の過半が当該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。

(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項から第6項まで及び法第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。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 町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、町長が別に定める。

(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条から第6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）

(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29年11月1日から施行する。

別表 (第3条—第6条関係)

計画地区の名称		住宅地区	沿道地区
用途地域		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
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。	
		幼稚園、小学校、中学校、高等学校	
		—	大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
		図書館その他これらに類するもの	
		巡査派出所	
		神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
		—	病院
		公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの	
		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	
		老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	
イ	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ²	
ウ	建築物等の高さの最高限度	—	12m
エ	かき又はさくの構造の制限	生け垣の高さは、地盤面から 1.5m以下とする。	
		フェンスの高さは、地盤面から 1.2m以下とする。	
		コンクリート基礎とフェンスとの併用の場合は、地盤面から 1.5m以下とし、構造については透視可能なものとする。	
		コンクリートブロック積等の場合の高さは、地盤面から 60cm 以下とする。	