

久留米市地区計画の区域内における建築物等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項の規定により、地区計画の区域（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。）に限る。）内における建築物及び工作物（以下「建築物等」という。）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。）において使用する用語の例による。

(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区域に適用する。

(建築物等の用途の制限)

第4条 地区整備計画区域においては、別表第2のア欄に掲げる地区整備計画区域の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げる建築物等は、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 地区整備計画区域内の建築物の敷地面積は、別表第2のア欄に掲げる地区整備計画区域の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、同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、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) 前項の規定を改正する条例による改正後の同項の規定の適用の際当該条例による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当該条例による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 第1項の規定は、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又は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、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

(壁面の位置の制限)

第6条 地区整備計画区域内の建築物の壁又はこれに代わる柱の位置は、別表第2のア欄に掲げる地区整備計画区域の区分に応じ、それぞれ同表エ欄に掲げる制限に反してはならない。

(建築物等の高さの最高限度)

第7条 地区整備計画区域内の建築物等の高さは、別表第2のア欄に掲げる地区整備計画区域の区分に応じ、同表オ欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項に規定する建築物等の高さは、地盤面からの高さにより算定する。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等の部分は、当該建築物等の高さに

算入しないものとする。

- (1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の8分の1以内の場合においては、当該屋上部分の高さ5メートルまでの部分
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物
(建築物の容積率の最高限度)

第8条 地区整備計画区域内の容積率は、別表第2のア欄に掲げる地区整備計画区域の区分に応じ、それぞれ同表カ欄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最高限度)

第9条 地区整備計画区域内の建ぺい率は、別表第2のア欄に掲げる地区整備計画区域の区分に応じ、それぞれ同表キ欄に掲げる数値以下でなければならない。
(垣又は柵の構造の制限)

第10条 地区整備計画区域内の建築物の敷地における垣又は柵の構造は、別表第2のア欄に掲げる地区整備計画区域の区分に応じ、それぞれ同表ク欄に掲げる制限に反してはならない。
(敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合等の措置)

第11条 建築物等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、その敷地の過半が当該区域に属するときは、当該建築物等又はその敷地の全部について、これらの規定を適用する。
(公益上必要な建築物等の特例)

第12条 この条例の規定は、市長が公益上必要な建築物等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、当該許可の範囲内において適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、久留米市建築審査会の意見を聴かなければならない。
(既存の建築物等に対する制限の緩和)

第13条 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物等について、

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規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）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等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量、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量、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力量、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（次に掲げる範囲内のものを除く。）を伴わないこと。
 - ア 令第137条の18第2項第1号イからホまでのいずれかに掲げる用途である場合において、それぞれ当該同号イからホまでに掲げる用途相互間におけるものであること。
 - イ 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力量、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量、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力量、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
 - ウ 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等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。

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等について、用途の変更（前項第5号に掲げる範囲内のものを除く。）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、第4条の規定は、適用しない。

（委任）

第14条 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、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条又は第5条第1項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等の建築主
- (2) 建築物を建築した後に当該建築物等の敷地を分割したことにより第5条第1項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10条までのいずれかの規定に違反した場合における当該建築物等の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わずに工事を施工した場合においては、当該建築物等の工事施工者）
- (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等の所有者、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に関し、前2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第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成25年1月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成26年1月1日から施行する。

別表第 1 (第 3 条 関 係)

名称	区域
藤光産業団地地区地区整備計画区域	久留米市荒木町荒木、藤光町の各一部
宮ノ陣新産業団地地区地区整備計画区域	久留米市宮ノ陣町若松の一部
久留米広川新産業団地地区地区整備計画区域	久留米市荒木町藤田の一部

別表第 2 (第 4 条 関 係)

ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク
地区整備計画区域の名称	建築してはならない建築物等	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の壁面の位置の最低限度	建築物等の高さの最高限度	建築物の容積率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度	垣又は柵の構造の制限
藤光産業団地地区地区整備計画区域	(1) 建築基準法別表第 2 (を) 項 (第 5 号を除く。) に掲げるもの (2) 店舗 (当該団地内で製造された製品の販売を目的とした店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートル以下のものを除く。)	1,000 平方メートル	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 2 メートル	高さ 3 メートル	200 パーセント	60 パーセント	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は見通し可能なフェンスとする。ただし、門柱門扉等

<p>(3) 飲食店</p> <p>(4) 事務所（工場、倉庫等を併設する事務所で、当該事務所の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものを除く。）</p> <p>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(6) 展示場（地区内で製造された自社製品に関連する製品を展示する展示場で床面積10,000平方メートル以下のものを除く。）</p> <p>(7) 運動施設</p> <p>(8) 巡査派出所及び郵便局</p> <p>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(10) 地方公共団体の支庁又は支所の</p>						<p>はこの限りでない。</p>
---	--	--	--	--	--	------------------

	<p>用に供する建築物、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</p> <p>(11) 公衆浴場、診療所及び保育所</p> <p>(12) 自動車教習所</p> <p>(13) 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの</p> <p>(14) 畜舎</p> <p>(15) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設その他これに類するもの</p>						
宮ノ陣 新産業 団地地 区地区 整備計 画区域	<p>(1) 建築基準法別表第2（を）の項（第5号及び第6号を除く。）に掲げるもの</p> <p>(2) 店舗（当該団地内で製造された製</p>	<p>1,000平方メートル。ただし、この表の建築物等</p>		高さ1 5メー トル	200 パーセ ント	60パ ーセン ト	道路に 面する 垣又は 柵の構 造は、生 垣又は 見通し

	<p>品の販売を目的とした店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下のものを除く。)</p> <p>(3) 飲食店(当該団地内立地企業の利用を目的とした飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下のものを除く。)</p> <p>(4) 図書館、博物館その他これらに類するもの(その他これらに類するもののうち当該地域の交流を目的とした建築物(平屋建てに限る。))で、その用途に供する部分の合計の床面積が200平方メートル未満のものを除く。)</p>	<p>の用途の制限の項に掲げる建築物等のうち、第2号、第3号及び第4号で除かれるものについてはこの限りではない。</p>					<p>可能なフェンスとする。ただし、門柱門扉等はこの限りでない。</p>
--	---	--	--	--	--	--	--------------------------------------

<p>(5) 事務所（工場、倉庫等を併設する事務所で、当該事務所の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものを除く。）</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) 展示場（地区内で製造された自社製品に関連する製品を展示する展示場で床面積10,000平方メートル以下のものを除く。）</p> <p>(8) 運動施設</p> <p>(9) 巡査派出所及び郵便局</p> <p>(10) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(11) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築</p>						
--	--	--	--	--	--	--

	<p>物、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</p> <p>(12) 公衆浴場、診療所及び保育所</p> <p>(13) 自動車教習所</p> <p>(14) 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの</p> <p>(15) 畜舎</p> <p>(16) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設その他これに類するもの</p>						
久留米 広川新 産業団 地地区 地区整 備計画 区域	<p>(1) 建築基準法別表第2(を)の項(第5号を除く。)に掲げるもの</p> <p>(2) 店舗(当該団地内で製造された製品の販売を目的とした店舗でその用途に供する部分の</p>	1,000平方メートル		(A地区)高さ20メートル(建築基準法第56条の2の規	200パーセント	60パーセント	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は見通し可能なフェン

<p>床面積の合計が150平方メートル以下のものを除く。)</p> <p>(3) 飲食店</p> <p>(4) 事務所(工場、倉庫等を併設する事務所で、当該事務所の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のもの、又は運送業、卸売業、製造業、産業用機械器具賃貸業の用に供する事務所で、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が当該敷地面積の30パーセント未満のものを除く。)</p> <p>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(6) 展示場(地区内で製造された自社</p>			<p>定を遵守すること。なお、適用する基準は同法別表第4の2の項とし、同項(は)欄及び(に)欄の各欄は福岡県建築基準法施行条例第25条の2の規定の例による。)</p> <p>(B地区)</p> <p>高さ20メー</p>			<p>スとする。ただし、門柱門扉等はこの限りでない。</p>
---	--	--	--	--	--	--------------------------------

	<p>製品に関連する製品を展示する展示場で床面積10,000平方メートル以下のものを除く。)</p> <p>(7) 運動施設</p> <p>(8) 巡査派出所及び郵便局</p> <p>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(10) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、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</p> <p>(11) 公衆浴場、診療所及び保育所</p> <p>(12) 自動車教習所</p> <p>(13) 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの</p> <p>(14) 畜舎</p> <p>(15) 廃棄物の処理</p>			トル			
--	--	--	--	----	--	--	--

	及び清掃に関する 法律第15条第1 項に規定する産業 廃棄物処理施設そ の他これに類する もの						
--	--	--	--	--	--	--	--