

# 古賀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

## 目次

第1章 総則（第1条—第3条）

第2章 建築物の用途、敷地及び構造に関する制限（第4条—第12条）

第3章 雑則（第13条・第14条）

第4章 罰則（第15条・第16条）

附則

## 第1章 総則

### （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用途、敷地及び構造に関する制限を定めることにより、当該区域における地区計画の目標に即した適正かつ合理的な土地利用を図り、健全かつ良好な都市環境を確保することを目的とする。

### （定義）

第2条 この条例において使用する用語は、特に定める場合を除き、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」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、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項（同法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定により、本市において告示された地区計画の区域のうち、別表第1に掲げる区域（以下「地区整備計画区域」という。）に適用する。

## 第2章 建築物の用途、敷地及び構造に関する制限

### (建築物の用途の制限)

第4条 地区整備計画区域（地区整備計画において、地区整備計画区域を2以上の地区に区分している場合においては、その区分されたそれぞれの地区の区域を指すものとする。以下「計画地区」という。）内においては、建築物の用途は、別表第2（あ）欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（い）欄に掲げる制限に適合しなければならない。

### (建築物の容積率の最高限度)

第5条 容積率は、別表第2（あ）欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（う）欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける計画地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、前項の規定による当該各計画地区内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 前2項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる面積は算入しない。

(1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下この条及び第12条において「自動車車庫等」という。）の用途に供する部分の床面積（当該敷地内の建築物の床面積の合計の5分の1を限度とする。）

(2) 建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途

に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1とする。）

(3) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積

(4) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条第3項の規定による計画の認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に係る特定建築物（同法第2条第16号に規定する特定建築物をいう。）の建築物特定施設（同法第2条第18号に規定する建築物特定施設をいう。）の床面積のうち、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第24条に規定するもの（建築物の建ぺい率の最高限度）

第6条 建ぺい率は、別表第2（あ）欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（え）欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 建築物の敷地が前項の規定による制限を受ける計画地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、同項の規定による当該各計画地区内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 前2項の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で、福岡県建築基準法施行細則（昭和26年福岡県規則第1号）第5条に規定されているものの内にある建築物は別表第2（え）欄に掲げる数値に10分の1を加えたものをもって、同欄に掲げる数値とする。

4 前3項の規定は、巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類す

る建築物については、適用しない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、別表第2(あ)欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(お)欄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、この限りでない。

(1) 前項の規定の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こととなるに至った土地

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ものには、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敷地面積が減少し

た際、当該敷地面積の減少がなくとも第1項に定める建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に違反してい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当該制限に違反することとなった土地

- (2) 第1項に定める建築物の敷地面積の最低限度に関する制限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当該制限に適合することとなるに至った土地

(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（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線又は隣地境界線等までの距離は、別表第2（あ）欄に掲げる計画地区の区分及び同表（か）ア欄に掲げる境界線の区分に応じ、それぞれ同表（か）イ欄に掲げる数値以上でなければならない。

- 2 前項に規定する数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該外壁等の面には前項の規定は適用しない。

(1) 外壁等の中心線の長さが3メートル以下であるもの

(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの

(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、別表第2（あ）欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（き）欄に掲げる数値以下でなければならない。

- 2 前項の建築物の高さは、地盤面からの高さにより算定する。ただし、次の各号に掲げる部分は、当該建築物の高さに算定しない。

(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建築面積の8分の1以内

の場合においては、その部分の高さが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いて、当該建築物の敷地の過半が地区整備計画区域内に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、第4条及び第7条の規定を適用し、当該建築物の敷地の過半が地区整備計画区域外に属するときは、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、その敷地の過半が属する計画地区にあるものとみなして、第4条及び第7条の規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第12条 この条において「基準時」とは、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。以下この条において同じ。）の規定により第4条、第5条第1項若しくは第2項、第8条第1項又は第9条第1項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、第5条第1項若しくは第2項、第8条第1項又は第9条第1項の規定（これら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。

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4条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時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。
  - (5) 用途の変更（政令第137条の18第2項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないこと。
- 3 法第3条第2項の規定により第5条第1項又は第2項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する場合には、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、これらの規定は適用しない。
- (1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後において自動車車庫等の用途に供する部分となること。
  - (2) 増築前における自動車車庫等の用途に供する部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超えないものであること。
  - (3) 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に5分の1を乗じて得た面積（改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の床面積の合計に5分の1を乗

じて得た面積を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計)を超えないものであること。

4 法第3条第2項の規定により第8条第1項の規定の適用を受けない建築物又は建築物の部分について、次に掲げる範囲内において増築又は改築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8条第1項の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであること。

(2) 基準時において第8条第1項の規定に適合する部分又は同項の規定の適用を受けない部分の増築又は改築で、増築又は改築後の外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線等までの距離が、第8条第1項の規定に適合するものであること。

5 法第3条第2項の規定により第9条第1項の規定の適用を受けない建築物又は建築物の部分について、次に掲げる範囲内において増築又は改築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9条第1項の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであること。

(2) 基準時において第9条第1項の規定に適合する部分の増築又は改築で、増築又は改築後の高さが、第9条第1項の規定に適合するものであること。

6 法第3条第2項の規定により第4条、第5条第1項若しくは第2項、第6条第1項若しくは第2項、第8条第1項又は第9条第1項の規定の適用を受けない建築物について、政令第137条の12第4項で規定する範囲内において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、これらの規定は適用しない。

### 第3章 雑則

(適用除外)



第13条 この条例の規定は、次に掲げる建築物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。

(1) 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もの

(2) 市長が当該地区計画の目標、土地利用状況等に照らして、適正な都市機能及び健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

(3) 敷地内に広い空地を有する建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより、その容積率及び各部の高さについて市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したもの

2 市長は前項第1号及び第2号により第4条の規定の適用の除外を許可しようとする場合は、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行うものとする。

3 市長は第1項各号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ古賀市都市計画審議会条例（昭和44年条例第24号）に定める古賀市都市計画審議会に諮問しなければならない。

（委任）

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

#### 第4章 罰則

（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条の規定に違反した場合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7条第1項の規定に違反することに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5条第1項若しくは第2項、第6条第1項若しくは第2項、第7条第1項、第8条第1項又は第9条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、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罰金刑を科する。

（両罰規定）

第16条 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、前条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同条第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

別表第 1 (第 3 条関係)

名称	区域
千鳥地区計画 地区整備計画 区域	平成 7 年古賀町告示第 8 5 号に定める古賀都市計画千鳥地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
千鳥南地区計 画地区整備計 画区域	平成 8 年古賀町告示第 7 号に定める古賀都市計画千鳥南地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
緑ヶ丘地区計 画地区整備計 画区域	平成 1 0 年古賀市告示第 2 0 号に定める古賀都市計画緑ヶ丘地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
鹿部 1 組地区 計画地区整備 計画区域	平成 1 0 年古賀市告示第 5 0 号に定める古賀都市計画鹿部 1 組地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
永浦地区計画 地区整備計画 区域	平成 1 0 年古賀市告示第 5 1 号に定める古賀都市計画永浦地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
三田浦・大浦 地区計画地区 整備計画区域	平成 1 3 年古賀市告示第 1 1 9 号に定める古賀都市計画三田浦・大浦地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
玄望園地区地 区整備計画区 域	平成 2 1 年古賀市告示第 2 8 号に定める古賀都市計画玄望園地区地区計画において地区整備計画が定められた区域

播摩地区地区整備計画区域	平成24年古賀市告示第102号に定める古賀都市計画播摩地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
病院・千鳥地区地区整備計画区域	平成24年古賀市告示第174号に定める古賀都市計画病院・千鳥地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
古賀団地・中央・久保西・久保地区地区整備計画区域	平成24年古賀市告示第173号に定める古賀都市計画古賀団地・中央・久保西・久保地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
浜地区地区整備計画区域	平成26年古賀市告示第10号に定める古賀都市計画浜地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
高田地区地区整備計画区域	平成26年古賀市告示第166号に定める古賀都市計画高田地区地区計画において地区整備計画が定められた区域