

茂原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の概要

【条例制定の目的】

茂原市は、平成29年3月31日より新たに4つの地区整備計画区域を定める予定です。また、既に3つの地区整備計画区域を定めています。

その実効性を高めるため、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、地区計画の区域内における建築物の敷地、構造又は用途等に関する制限を定め、適正な都市機能と健全な都市環境の確保を目的として本条例を制定しようとするものです。

本条例施行後は、建築基準法第6条第1項に基づく建築確認申請の中で当該条例の制限が審査項目となり、適合した場合のみ確認済証等の交付を受けられることとなります。

【適用区域】

平成29年3月31日に定められる予定の4つの地区整備計画区域

- ・①本納駅東地区地区整備計画区域
- ・②茂原にいはる工業団地地区地区整備計画区域
- ・③東郷御用地地区地区整備計画区域
- ・④茂原駅南口地区地区整備計画区域

既に定められている3つの地区整備計画区域

- ・⑤緑ヶ丘地区地区整備計画区域（都市計画決定：平成6年9月20日）
- ・⑥東郷富士見地区地区整備計画区域（都市計画決定：平成23年4月12日）
（変更：平成28年5月27日）
- ・⑦富士見公園南地区地区整備計画区域（都市計画決定：平成28年5月27日）

【制限の種別】

都市計画の用途地域制限に加えて、各地区整備計画区域の特性に応じた制限が以下の5種類から加えられます。

- ・建築物の用途の制限
- ・建築物の建ぺい率の最高限度
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・建築物の壁面の位置の制限
- ・建築物の高さの最高限度

【建築物の敷地が区域又は地区の内外にわたる場合等】

建築物の敷地が上記制限の区域の内外にわたる場合、又は2以上の区域にわたる場合、その敷地面積の半分以上が属する区域の制限を適用します。

【一の敷地とみなすことによる制限の緩和】

建築基準法による一団地認定を受けた敷地における本条例の適用について、団地内にある建築物全てが同一の敷地内にあるものとみなされ制限を受けます。

【既存の建築物に対する制限の緩和】

本条例の制限が適用された時点で既に存在している建築物について、条例の制限の適用方法を規定しています。

【公益上必要な建築物の特例】

市長が、公益上必要な建築物として認め許可した建築物又は敷地は、許可された範囲で本条例の規定を適用しない旨を規定しています。

【罰則】

以下の場合、50万円以下の罰金又は科料に処する旨の規定を設けます。

- ・用途及び敷地面積の最低限度に違反した場合：建築主
- ・建築後の敷地面積の減少によって最低面積に違反した場合：敷地の所有者、管理者又は占有者
- ・建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度に違反した場合：建築主又は設計者（設計図書によらずに建築物の施工を行った場合、工事施工者。）
- ・建築物の用途の変更によって本条例の用途の制限に違反した場合：所有者、管理者又は占有者