

富士見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。以下「地区整備計画区域」という。）内における建築物に関する制限を定めることにより、調和のとれた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、特別の定めのある場合を除くほか、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、別表第1に掲げる区域に適用する。

(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（ア）欄に掲げる計画地区（地区計画で定める地区をいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に定める建築物は、建築してはならない。

- 2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物について、規則で定める範囲内において増築、改築、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、前項の規定は、適用しない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、別表第2（ア）欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（ウ）欄に定める数値以上の面積としなければならない。

- 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に限り、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施行又は適用の際、建築物の敷地として使用されている土地で改正前の同項の規定に違反しているもの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限り、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土地の面積が減少した際、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
(建築物の高さの制限)

第6条 建築物の高さは、別表第2(ア)欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(エ)欄に定める数値以下の高さとしなければならない。

(壁面の位置の制限)

第7条 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは塀であって高さ2メートルを超えるものの面から地区施設道路の境界線までの水平距離(以下「壁面の後退距離」という。)は、別表第2(ア)欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(オ)欄に定める数値以上の距離でなければならない。

2 前項の規定は、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、適用しない。

(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下で

あるもの

(2) 物置その他これらに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3メートル以下でかつ床面積の合計が5平方メートル以内のもの

(3) 出窓（出窓部分の見付面積の2分の1以上が開口部の見付面積であり、天袋、地袋その他これらに類するものを備えないものに限る。）で、床面から下端までの高さが30センチメートル以上でかつ出幅が50センチメートル以下のもの

3 第5条第2項本文に該当する土地上の建築物については、第1項の規定は、適用しない。

4 この条の施行の日より前に完成した建築物又は建築物の部分については、第1項の規定は、適用しない。ただし、同日以後の地区施設道路又は壁面の後退距離内で増築し、又は改築する場合には、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等の措置）

第8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は、そ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5条の規定を適用し、そ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。

2 建築物の敷地が計画地区の2以上の区域にわたる場合においては、その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適用される第4条及び第5条の規定を適用する。

（用途変更に対する準用）

第9条 第4条第1項の規定は、法第87条第2項の規定により建築物の用途を変更する場合について準用する。

（公益上必要な建築物等の特例）

第10条 市長が、公益上必要な建築物で用途上若しく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又は計画地区の区域内の良好な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した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、この条例の規定は、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、規則で定める。

（罰則）

第12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条第1項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5条第1項（次号に規定する場合を除く。）、第6条又は第7条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）

(3) 建築物を建築した後に当該建築物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敷地の所有者、管理者又は占有者

(4) 第9条において準用する第4条第1項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て、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の刑を科する。

附 則

この条例は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成21年6月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成23年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

名 称	区 域
鶴瀬駅東口地区地区整備計画区域	平成18年富士見市告示第280号に定める鶴瀬駅東口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
針ヶ谷地区地区整備計画区域	昭和59年富士見市告示第121号に定める針ヶ谷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
勝瀬原地区地区整備計画区域	平成2年富士見市告示第78号に定める勝瀬原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（F地区として区分された区域を除く。）
鶴瀬駅西口地区地区整備計画区域	平成7年富士見市告示第168号に定める鶴瀬駅西口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
つるせ台地区地区整備計画区域	平成20年富士見市告示第283号に定めるつるせ台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
水子地区地区整備計画区域	平成22年富士見市告示第354号に定める水子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
諏訪地区地区整備計画区域	平成22年富士見市告示第354号に定める諏訪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

別表第2（第4条—第7条関係）

名 称	(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	(オ)
	計画地区		建築してはならない建築物	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの最高限度
鶴瀬駅東口地区	商業地区	(1) 倉庫（建築物に附属するものを除く。） (2) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これら	100平方メートル	30メートル	

<p>区 地 区 整 備 計 画 区 域</p>	<p>に類する食品製造業を営む工場で、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。)</p> <p>(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第6項第4号に該当する営業に係るもの</p> <p>(4) 1階部分を居住の用に供するもの（道路に面する部分（住居の出入口部分を除く。）に限る。)</p> <p>(5) 1階部分を駐車場の用に供するもの（駅前広場及び鶴瀬駅東通線に面する部分に限る。)</p>				
<p>沿道地区</p>	<p>倉庫（建築物に附属するものを除く。)</p>	<p>100平方メートル</p>	<p>21メートル</p>		
<p>住宅地区</p>	<p>倉庫（建築物に附属するものを除く。)</p>	<p>100平方メートル</p>	<p>12メートル</p>		

針ヶ谷地区地区整備	A地区	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち、2階以上の部分を法別表第2(い)項に掲げる建築物以外の用途に供するもの	120平方メートル	15メートル	
	B地区	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物以外の用途に供するもの	120平方メートル	15メートル	
	C地区		120平方メートル	15メートル	
勝瀬原地区地区整備計画区域	A地区	(1) 法別表第2(へ)項第2号に掲げる工場及び同表(と)項第4号に規定するもの (2) 倉庫(建築物に附属するものを除く。) (3) 風営法第2条第6項第4号に該当する営業に係るもの (4) ふじみ野駅東通り線及びふじみ野駅西通り線に面す	200平方メートル		

	る建築物の1階部分が居住の用に供するもの			
B地区	<p>(1) 法別表第2(へ)項第2号に掲げる工場及び同表(と)項第4号に規定するもの</p> <p>(2) 倉庫(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(3) ふじみ野駅東通り線及びふじみ野駅西通り線に面する建築物の1階部分が居住の用に供するもの</p>	200平方メートル		
C地区	<p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) 倉庫(建築物に附属するものを除く。)</p>	135平方メートル	15メートル	
D地区	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅</p> <p>(2) 交番、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(3) 町内会等一定の</p>			

		<p>地区の住民を対象とし、当該地区内の住民の社会教育的な活動又は自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>(4) 店舗で床面積の合計が500平方メートル以上のもの（2階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p>			
	E地区	(1) 倉庫（床面積の合計が500平方メートル以内のものを除く。）	135平方メートル	15メートル	
鶴瀬駅西口地区	A地区	<p>(1) 倉庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(2) 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。）</p>	150平方メートル		
地区整備計	B地区	市道第46号線、第47号線及び都市計画道路鶴瀬駅西通線に面する部分を倉庫（建築物に附属する	150平方メートル		

画 区 域		ものを除く。)及び 工場（建築基準法施行令第130条の6 に規定するものを除 く。)の用に供する もの			
	C地区	都市計画道路鶴瀬駅 西通線に面する部分 を倉庫（建築物に附 属するものを除 く。)の用に供する もの	200平方 メートル	20メート ル	
	D地区	工場（建築基準法施行令第130条の6 に規定するものを除 く)	100平方 メートル	15メート ル	
	E地区	法別表第2（に）項 第2号から第4号ま でに規定するもの	100平方 メートル	12メート ル	
	F地区		100平方 メートル	12メート ル	
つ る せ 台 地 区 地 区 整 備	住宅地区	(1)倉庫（防災用倉 庫及び建築物に 附属するものを 除く。） (2)共同住宅で床面 積が25平方 メートル未満の 住戸を5戸以上 有するもの（管 理人室を除	120平方 メー ト ル （公益上必要 な建築物の敷 地として使用 する場合を除 く。）	計 画 図 （富士見都 市計画つる せ台地区地 区計画の地 区整備計画 において定 められた計 画図をい う。以下同	

計 画 区 域		く。)		じ。)に示す区域内に限り12メートルとする。	
	公共公益 施設地区			計画図に示す区域内に限り12メートルとする。	
水 子 地 区 地 区 整 備 計 画 区 域	住宅地区		125平方メートル (地区施設道路部分を除く。)ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する場合を除く。	15メートル ただし、地区計画決定時に規定する高さの限度を超えている既存建築物の増築又は改築については、既存建築物の高さを超えない範囲とする。	0.5メートル
	低層住宅 地区		125平方メートル (地区施設道路部分を除く。)ただし、公益上必		0.5メートル

			<p>要な建築物の敷地として使用する場合を除く。</p>	
<p>諏訪地区地区整備計画区域</p>	<p>低層住宅地区</p>		<p>125平方メートル (地区施設道路部分を除く。)ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する場合を除く。</p>	<p>0.5メートル</p>