

○ふじみ野市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

平成22年3月23日

条例第5号

(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（都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項第3号に定める地区整備計画をいう。以下同じ。）が定められている区域に限る。）内の建築物の用途、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。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、別に定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる区域（以下「整備計画区域」という。）に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 整備計画区域内においては、別表第2に掲げる整備計画区域の名称及び計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（ア）欄に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が地区計画の区域内の土地の利用状況等に照らして支障がなく、かつ、当該地区計画の区域内における適正な都市機能と健全な都市環境を著しく損なわないと認めて許可する建築物については、この限りでない。

(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に掲げる整備計画区域の名称及び計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に掲げる面積以上でなければならない。この場合において、法第86条第1項又は第2項の規定により認められた一団の土地については、その土地の区域を建築物の一の敷地とみなす。

2 前項の規定にかかわらず、市長が都市計画法第12条の5第2項第3号に規定する地区施設の整備のため、やむを得ないと認めて許可する場合は、前項の規定は、適用しない。

3 第1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は、その全部を一の敷地として使用する場合に限り、同項の規定を適用しない。ただし、第1項の規定に適合することとな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った土地については、この限りでない。

4 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は、その全部を一の敷地として使用する場合に限り、同項の規定を適用しない。ただし、次に掲げる土地については、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敷地面積が減少した際に、当該敷地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及び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及び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

(壁面の位置の制限)

第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は、別表第2に掲げる整備計画区域の名称及び計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(ウ)欄に掲げる距離以上としなければならない。ただし、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境整備に資すると認めて許可するものについては、許可の範囲内においてこの限りでない。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 建築物の高さは、別表第2に掲げる整備計画区域の名称及び計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(エ)欄に掲げる数値を超えてはならない。ただし、市長が当該地区計画の方針に照らして支障がなく、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境を著しく損なわないと認めて許可する場合は、この限りでない。

2 前項の高さの算定については、施行令第2条第1項第6号ロの規定を準用する。この場合において、同号ロ中「12メートル」とあるのは「5メートル」と読み替えるものとする。

3 第1項の規定は、法第59条の2第1項の規定による許可を受けたものについては、適用しない。

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の措置)

第8条 建築物の敷地が整備計画区域の内外にわたる場合における第4条又は第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 建築物の敷地が別表第2に掲げる計画地区の2以上にわたる場合における第4条又は第5条の規定の適用については、その敷地の過半の属する計画地区内

の当該規定をその建築物又は敷地の全部について適用する。

- 3 建築物の敷地が整備計画区域の内外にわたる場合又は別表第2に掲げる計画地区の2以上にわたる場合における第6条又は前条の規定の適用については、これらの規定における制限を受ける当該整備計画区域又は計画地区内に存するその建築物の部分について当該規定を適用する。

(令3条例16・一部改正)

(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（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、同条に相当する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。以下本項において同じ。）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、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6条又は第7条第1項の規定の適用を受けない建築物について、基準時（法第3条第2項の規定により引き続き第6条又は第7条第1項の規定（同項の規定が改正された場合においては、同項に相当する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。）以後に増築をする部分以外の部分においては、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6条又は第7条第1項の規定は、適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 この条例の規定は、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及びその敷地については、その許可の範囲内において適用しない。

(規則への委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、地区計画の区域内の建築物の制限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条又は第5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（建築物を建築した後において、当該建築物の敷地面積を減少させたこと

によって第5条第1項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者)

(2) 第6条又は第7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項の罰金刑を科する。

(平28条例33・令3条例16・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成22年4月1日から施行する。

(ふじみ野市長官地区・築地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等の廃止)

2 次に掲げる条例は、廃止する。

(1) ふじみ野市長官地区・築地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(平成17年ふじみ野市条例第141号)

(2) ふじみ野市駒林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(平成17年ふじみ野市条例第142号)

(3) ふじみ野市霞ヶ丘二丁目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(平成17年ふじみ野市条例第143号)

(4) ふじみ野市上野台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(平成21年ふじみ野市条例第25号)

(経過措置)

3 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)の前日までに、ふじみ野市長官地区・築地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、ふじみ野市駒林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、ふじみ野市霞ヶ丘二丁目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及びふじみ野市上野台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の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

(令3条例16・一部改正)

4 施行日の前日までにした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例

による。

附 則（平成２８年条例第３３号）

この条例は、平成２８年９月３０日から施行する。

附 則（令和３年条例第１６号）

この条例は、令和３年７月１日から施行する。

附 則（令和６年条例第２８号）

（施行期日）

１ この条例は、公布の日から施行する。

（経過措置）

２ この条例の施行の日の前日までにした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

別表第１（第３条関係）

（平２８条例３３・令３条例１６・一部改正）

名称	区域
長宮地区地区整備計画区域	都市計画法第２０条第１項の規定により告示された長宮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
築地地区地区整備計画区域	都市計画法第２０条第１項の規定により告示された築地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
駒林地区地区整備計画区域	都市計画法第２０条第１項の規定により告示された駒林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
霞ヶ丘二丁目地区地区整備計画区域	都市計画法第２０条第１項の規定により告示された霞ヶ丘二丁目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
上野台地区地区整備計画区域	都市計画法第２０条第１項の規定により告示された上野台地区地区計画区域のうち地区整備計画が定められた区域
霞ヶ丘三丁目地区地区整備計画区域	都市計画法第２０条第１項の規定により告示された霞ヶ丘三丁目地区地区計画区域のうち地区整備計画が定められた区域
福岡二丁目地区地区整備計画区域	都市計画法第２０条第１項の規定により告示された福岡二丁目地区地区計画区域のうち地区整備計画が定められた区域
国道２５４号バイパスふじみ野地区地区整備計画区域	都市計画法第２０条第１項の規定により告示された国道２５４号バイパスふじみ野地

	区地区計画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 8 条関係）

（平 2 8 条例 3 3 ・ 令 3 条例 1 6 ・ 一部改正）

整備計画区域の名称	計画地区	（ア）	（イ）	（ウ）	（エ）
		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	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度
長宮地区地区整備計画区域	低層住宅地区	共同住宅又は長屋のうち、1 戸の専有面積が 3 0 平方メートル以下のものを含む建築物	1 2 0 平方メートル		
	低中層住宅地区	（１） 共同住宅又は長屋のうち、1 戸の専有面積が 3 0 平方メートル以下のものを含む建築物 （２） 倉庫（主たる建築物に附属する倉庫を除く。）	1 2 0 平方メートル		1 5 メートル
築地地区地区整備計画区域	低層住宅地区	共同住宅又は長屋のうち、1 戸の専有面積が 3 0 平方メートル以下のものを含む建築物	1 2 0 平方メートル		
	低中層住宅地区	（１） 共同住宅又は長屋のうち、1 戸の専有面積が 3 0 平方メートル以下のものを含む建築物 （２） 倉庫（主たる建築物に附属する倉庫を除く。）	1 2 0 平方メートル		1 5 メートル
駒林地区地区整備計画区域	A 地区	（１） 共同住宅又は長屋のうち、1 戸の専有面積が 3 0 平方メートル以下のものを含む建築物	1 1 0 平方メートル		

画区域		トル以下のものを含 む建築物 (2) ホテル又は旅館 (3) 床面積の合計が 15平方メートルを 超える畜舎			
	B地区	共同住宅又は長屋のう ち、1戸の専有面積が3 0平方メートル以下の ものを含む建築物	110 平方メ ートル		15メ ートル
霞ヶ丘二丁目地 区地区整備計画 区域			120 平方メ ートル		
上野台 地区地区 整備計 画区域	住宅地 区A	共同住宅又は長屋のう ち、1戸の専有面積が3 0平方メートル以下の ものを含む建築物	500 平方メ ートル	建築物の外壁又はこれ に代わる柱の面（高さが 12メートルを超える 部分に限る。）から地区 整備計画に定める地区 施設道路の境界線（すみ 切りを除く。）までの距 離は、2メートル。ただ し、次に掲げるいずれか に該当する建築物の部 分はこの限りでない。 (1) バルコニー、出 窓、屋外階段、開放性 のある廊下及び玄関 ポーチ等で外壁又は 柱のないもの並びに 庇 (2) 外壁又はこれに 代わる柱の中心線の 水平方向の長さの合 計が3メートル以内 のもの	40メ ートル
	住宅地 区B	共同住宅又は長屋のう ち、1戸の専有面積が3	120 平方メ	建築物の外壁又はこれ に代わる柱の面（高さが	40メ ートル

		0 平方メートル以下の ものを含む建築物	一メートル	1 2 メートルを超える 部分に限る。) から地区 整備計画に定める地区 施設道路 (区画道路 4 号 を除く。) の境界線 (す み切りを除く。) までの 距離は 2 メートル、区画 道路 4 号の境界線 (す み切りを除く。) までの距 離は 6 メートル。ただ し、次に掲げるいずれか に該当する建築物の部 分は、この限りでない。 (1) バルコニー、出 窓、屋外階段、開放性 のある廊下及び玄関 ポーチ等で外壁又は 柱のないもの並びに 庇 (2) 外壁又はこれに 代わる柱の中心線の 水平方向の長さの合 計が 3 メートル以内 のもの	
	住宅地 区C	共同住宅又は長屋のう ち、1 戸の専有面積が 3 0 平方メートル以下の ものを含む建築物	1 2 0 平方メ ートル		1 2 メ ートル
霞ヶ丘三丁目地 区地区整備計画 区域			1 2 0 平方メ ートル		
福岡二 丁目地 区地区 整備計 画区域	開発整 備促進 区	(1) 住宅 (2) 長屋 (3) 共同住宅、寄宿 舎又は下宿 (4) ダンスホール (5) マージャン屋、	3 0 , 0 0 0 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都 市計画道路 3・4・4 0 上福岡駅前通線の道路 境界線 (すみ切りを除 く。) までの距離は、6	3 0 メ ートル

		ぱちんこ屋、射的場、 勝馬投票券発売所、場 外車券売場、場内車券 売場及び勝舟券発売 所		メートル	
国道2 54号 バイパス ふじ み野地 区地区 整備計 画区域	A地区	(1) 事務所（附帯施設として設置されるものを除く。） (2) 店舗（床面積の合計が10,000平方メートル以下の物品販売業を営む店舗を除く。） (3) 床面積の合計が10,000平方メートル以下の展示場及び遊技場 (4) 床面積の合計が10,000平方メートル以下のカラオケボックスその他これに類するもの (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 公衆浴場 (7) 診療所 (8) 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 (9) 自動車教習所 (10) 自動車車庫（附属車庫として設置されるものを除く。） (11) 畜舎 (12) 法別表第2	50,000平方メートル	(1) 区画道路10-4号においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区整備計画に定める地区施設道路の境界線までの距離は、15メートル以上 (2) 緑道においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区整備計画に定める地区施設緑道の境界線までの距離は、11メートル以上 (3) その他の道路及び水路においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区整備計画に定める地区施設道路及び水路の境界線までの距離は、5メートル以上	31メートル（区画道路10-4号及び区画道路10-3号は、この道路境界からの壁面後退距離が30メートル以上の場合は、35メートル）

	(と) 項第 4 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの(敷地内建築物の供給処理に伴うガス及び石油類の貯蔵施設を除く。) (13) 法別表第 2 (る) 項第 1 号 (1) から (12) まで、(16) から (22) まで、(24) 及び (30) に掲げる事業を営む工場			
B地区	(1) 住宅 (2) 長屋 (3) 共同住宅、寄宿舎、下宿その他居住の用に供するもの (4) 床面積の合計が 10,000 平方メートル以下の店舗、飲食店(店舗に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートル以下で、かつ、当該地区内の工場で製造又は加工された製品を主に販売又は提供することを目的とする店舗を除く。) (5) 事務所(附帯施設として設置されるものを除く。) (6) 床面積の合計が 10,000 平方メートル以下の展示場、遊技場、マージャン屋、	20,000 平方メートル	(1) 区画道路 10—1 号においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区整備計画に定める地区施設道路の境界線までの距離は、15 メートル以上 (2) 緑道においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区整備計画に定める地区施設緑道の境界線までの距離は、11 メートル以上 (3) その他の道路及び水路においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区整備計画に定める地区施設道路及び水路の境界線までの距離は、5 メートル以上	31 メートル

	ぱちんこ屋、射的場、 勝馬投票券発売所、場 外車券売場その他こ れらに類するもの (7) ボーリング場、 スケート場その他こ れらに類するもの (8) 床面積の合計が 10,000平方メー トル以下のカラオケ ボックスその他これ に類するもの (9) 図書館、博物館 その他これらに類す るもの (10) 神社、寺院、 教会その他これらに 類するもの (11) 公衆浴場 (12) 診療所 (13) 老人ホーム、 福祉ホームその他こ れらに類するもの (14) 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 (15) 自動車教習所 (16) 自動車車庫 (附属車庫として設 置されるものを除 く。) (17) 畜舎 (18) 法別表第2 (と) 項第4号に掲げ る危険物の貯蔵又は 処理に供するもの(敷 地内建築物の供給処		
--	---	--	--

	理に伴うガス及び石油類の貯蔵施設を除く。) (19) 法別表第2 (る) 項第1号(1)から(12)まで、(16)から(22)まで、(24)及び(30)に掲げる事業を営む工場			
C地区	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅のうち地区計画の決定告示日において、現に存する建築物の用途の変更を伴わない新築及び増改築で土地区画整理事業による仮換地の指定又は換地処分を受けた敷地を一の敷地として使用するもの (2) 店舗又は飲食店で施行令第130条の5の2に規定するもの(床面積の合計が300平方メートルを超えるものを除く。) (3) 事務所(床面積の合計が300㎡を超えるものかつ3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (4) 工場で施行令第	500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地区整備計画に定める地区施設道路の境界線までの距離は、1メートル以上	12メートル

		130条の6に規定するもの (5) 診療所（病床のあるものを除く。）又は保育所 (6) 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（居住及び宿泊を伴うものを除く。）		
--	--	---	--	--