

# 鹿児島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

[平成11年10月4日 条例 第28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、地区計画の区域内の建築物の用途、敷地及び構造に関する制限を定めることにより、当該区域内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、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。）の定めるところによる。

## (適用区域)

第3条 この条例は、地区計画において地区整備計画が定められている区域で別表第1に掲げる区域に適用する。

## (建築物の用途の制限)

第4条 前条に規定する区域（その区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画区域」という。）内においては、別表第2計画区域の欄に掲げる計画区域の区分に応じ、それぞれ同表アの欄に掲げる建築物は、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 建築物の敷地面積は、別表第2計画区域の欄に掲げる計画区域の区分に応じ、それぞれ同表イの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には、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

## (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（以下「外壁等」という。）の面から当該建築物の敷地と道路との境界線（以下「道路境界線」という。）又は隣地境界線までの距離は、別表第2計画区域の欄に掲げる計画区域の区分及び同表ウ（ア）の欄の区分に応じ、それぞれ同表ウ（イ）の欄に掲げる数値以上でな

なければならない。

- 2 前項の規定は、同項の規定において定められた建築物の外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの最低限度の距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、別表第2ウ（ウ）の欄に掲げるものについては、適用しない。

#### （建築物の高さの最高限度）

第6条の2 建築物の高さは、別表第2計画区域の欄に掲げる計画区域の区分に応じ、それぞれ同表エの欄に掲げる数値以下でなければならない。

- 2 前項の規定による建築物の高さには、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、その部分の高さは、5メートルまでは算入しない。

#### （建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合の措置）

第6条の3 建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合において当該敷地の過半が計画区域に属するときは、当該敷地内の建築物の全部について、第4条の規定を適用する。

- 2 建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合において当該敷地に存する建築物が計画区域に属するときは、計画区域に属する建築物の部分について、前条の規定を適用する。

#### （建築物の敷地が2以上の計画区域にわたる場合の措置）

第6条の4 建築物の敷地が2以上の計画区域にわたる場合においては、当該敷地内の建築物の全部について、当該敷地の過半が属する計画区域の区分に係る第4条の規定を適用する。

- 2 建築物の敷地が2以上の計画区域にわたる場合においては、当該敷地に存する建築物の部分について、当該部分が属する計画区域の区分に係る第6条の2の規定を適用する。

#### （一の敷地とみなすこと等による制限の緩和を受ける建築物の取扱い）

第7条 次の各号に掲げる認定又は許可を受けた場合において、当該認定又は許可に係る建築物に対する第6条の規定の適用については、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

- (1) 法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項に規定する認定
- (2) 法第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項に規定する許可

#### （公益上必要な建築物等の特例）

第8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地区計画に定められた区域の整備、開発及び保全に関する方針に適合し、かつ、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。

- 2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ鹿児島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規則で

定める範囲内において増築し、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4条の規定は適用しない。

(委任)

第10条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第11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
  - (3) 第5条第1項の規定に違反した場合(前号に規定する場合を除く。)又は第6条第1項若しくは第6条の2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12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、その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。

付 則

この条例は、平成12年1月1日から施行する。

付 則 (平成13年9月28日条例第33号)

この条例は、公布の日から施行する。

付 則 (平成16年7月1日条例第36号)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行の際現に、この条例による改正後の鹿児島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(以下「改正後の条例」という。)の規定に適合していない建築物で、鹿児島市観光地区条例を廃止する条例(平成16年条例第37号)による廃止前の鹿児島市観光地区条例(昭和63年条例第8号)の規定により建築又は用途の変更の許可を受けていたものは、改正後の条例の相当規定による許可を受けた建築物とみなす。

付 則 (平成17年7月11日条例第63号)

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 19 年 12 月 25 日条例第 70 号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第 11 条第 1 項の改正規定は、平成 20 年 1 月 1 日から施行する。

付 則（平成 22 年 10 月 4 日条例第 37 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 23 年 2 月 22 日条例第 1 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 23 年 6 月 29 日条例第 21 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 26 年 2 月 19 日条例第 2 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 26 年 6 月 26 日条例第 42 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 26 年 12 月 22 日条例第 64 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 27 年 9 月 30 日条例第 53 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 28 年 3 月 22 日条例第 20 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 28 年 12 月 26 日条例第 55 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 29 年 3 月 21 日条例第 16 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 29 年 12 月 22 日条例第 39 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成 30 年 3 月 22 日条例第 28 号）

この条例中第 1 条の規定は平成 30 年 4 月 1 日から、第 2 条の規定は、同年 6 月 15 日から施行する。

付 則（平成 31 年 2 月 20 日条例第 2 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（令和 2 年 6 月 25 日条例第 46 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（令和 3 年 6 月 24 日条例第 62 号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（令和 4 年 2 月 22 日条例第 1 号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第11条第1項第1号及び第3号の改正規定は、令和4年4月1日から施行する。

付 則（令和5年2月21日条例第2号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（令和7年6月26日条例第73号）

この条例は、公布の日から施行する。