

○つくばみらい都市計画伊奈・谷和原丘陵部地区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20年9月24日

条例第23号

改正 平成22年3月25日条例第9号

平成30年3月22日条例第6号

平成31年3月22日条例第8号

令和元年12月13日条例第40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、地区計画の区域内における建築物の用途、構造及び敷地等に関する制限を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって健全な都市環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第2条 この条例は、つくばみらい都市計画伊奈・谷和原丘陵部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内（以下「地区整備計画区域」という。）に適用する。

(建築物の用途の制限)

第3条 地区整備計画区域内においては、別表（ア）項の計画地区の区分に応じ、同表（イ）項に掲げる建築物を建築してはならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 建築物の敷地面積の最低限度は、別表（ア）項の計画地区の区分に応じ、同表（ウ）項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、同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おいては、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、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る土地

(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 前項本文に定めるもののほか、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業に係る土地で、次の各号のいずれかに該当するものについては、第1項の規定は、適用しない。

(1) 土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地を指定された土地で、第1項の規定に適合しないこととなる土地の全部を一の敷地として使用するもの

(2) 土地区画整理法第103条第1項の規定による換地処分によって生じた土地で、第1項の規定に適合しないこととなる土地の全部を一の敷地として使用するもの

(3) その他市長が特に必要と認めるもの

（壁面の位置の制限）

第5条 道路境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、別表（ア）項の計画地区の区分に応じ、同表（エ）項に掲げる距離を確保しなければならない。

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は、同項の規定は、適用しない。

(1) 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とき。

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

（建築物の高さの最高限度）

第6条 建築物の高さは、別表（ア）項の計画地区の区分に応じ、同表（オ）項に掲げる数値以下でなければならない。

（垣又はさくの構造の制限）

第7条 垣又はさくの構造は、別表（ア）項の計画地区の区分に応じ、同表（カ）項に掲げるものとしなければならない。

（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 建築物の敷地が計画地区の2以上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、当該敷地の過半の属する計画地区に係る第3条及び第4条の規定を適用する。

2 建築物の敷地が整備計画区域の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該整備計画区域に属するときは、その建築物又はその敷地の全部について、当該整備計画区域に係る第3条及び第4条の規定を適用し、その敷地の過半が当該整備計画区域の外に

属するときは、その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。

(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(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物について次の各号に定め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3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項の規定により前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3条の規定(同条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。以下この条において同じ。)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項から第9項まで及び法第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3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3条の規定に適合しない事由が原動機の出力量、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量、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力量、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(公益上必要な建築物等の特例)

第10条 この条例の規定は、市長が地区整備計画区域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益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、当該許可の範囲内において、適用しない。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(罰則)

第12条 次の各号のいずれかに該当する者は、10万円以下の罰金に処する。

(1) 第3条の規定に違反して建築した場合における当該建築物の建築主

(2) 第4条から第7条まで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

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4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

(4) 法第87条第2項において準用する第3条の規定に違反して用途を変更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。

(令元条例40・一部改正)

(両罰規定)

第13条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従事者がその法人又は人の業務に関して、前条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も同条の罰金刑を科する。

(令元条例40・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(伊奈都市計画、伊奈・谷和原丘陵部地区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廃止)

2 伊奈都市計画、伊奈・谷和原丘陵部地区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18年つくばみらい市条例第101号。以下「伊奈地区計画条例」という。)は、廃止する。

(水海道都市計画、伊奈・谷和原丘陵部地区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廃止)

3 水海道都市計画、伊奈・谷和原丘陵部地区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18年つくばみらい市条例第102号。以下「水海道地区計画条例」という。)は、廃止する。

(経過措置)

4 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)の前日までに、伊奈地区計画条例及び水海道地区計画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。

5 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、なお伊奈地区計画条例及び水海道地区計画条例の例による。

附 則（平成22年条例第9号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年条例第6号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、別表（イ）の項の改正規定は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（平成31年条例第8号）

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和元年条例第40号）

（施行期日）

1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

2 この条例の施行前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3条—第7条関係）

（平31条例8・全改）

(ア)	計画地区の区分	一般住宅A	一般住宅B	一般住宅C	計画住宅A	計画住宅B	共同住宅区	誘致施設A	誘致施設B	駅前センターA	駅前センターB	計画建設地区
(イ)	建築してはならない建築物		(1) 自動車教習所 (2) 畜舎	(1) 自動車教習所 (2) 畜舎	(1) 自動車教習所 (2) 畜舎 (3) 法別表第2	(1) 自動車教習所 (2) 畜舎		(1) 畜舎 (2) 法別表第2 (ぬ)の項2及び	(1) 畜舎 (2) 法別表第2 (ぬ)の項3に掲	(1) 畜舎		(1) 自動車教習所 (2) 畜舎 (3) 法別表第2

					(ほ)の 項2 に掲 げる 建築 物		3に 掲げ る建 築物	げる 建築 物		(ほ)の 項2 に掲 げる 建築 物		
(ウ)	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ²	165 m ²	165 m ²	165 m ²	165 m ²	165 m ²	500 m ²	500 m ²	20 0m ²	16 5m ²	165 m ²
(エ)	壁面の位置の制限(道路境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで)	1.0m			1.5m。ただし、市道17087号線又は市道25168号線に面する部分については、この限りでない。	1.0m。ただし、都市計画道路3・2・18田村・東檜戸線、都市計画道路3・2・2弥藤次線、都	2.0m。ただし、常磐自動車道に面する部分についてはこの限りでない。	1.0m。ただし、都市計画道路3・2・2弥藤次線に面する部分、都市計画道路3・2・18田村・東檜戸線に面する部分、都市計画道路3・3・4間ノ原・弥藤次線に面する部分、1丁目1番地が市道17	1.0m。ただし、都市計画道路3・2・18田村・東檜戸線又は都市計画道路3・2・10合ノ内・原山線に			

	の最低距離)				市計画道路 3・3・4 間ノ原・弥藤次線 又は都市計画道路 3・4・1 2玉台橋・西櫓戸線 に面する部分については 1.5mと する。	008号線に面する部分及び1丁目7番地が市道25009号線に面する部分については2.0mとする。ただし、市道17087号線、市道17092号線、市道25168号線又は市道25132号線に面する部分については、この限りでない。	面する部分については2.0mとする。
(オ)	建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の最高限度は、当該部分から前面道路の反対	10m	建築物の各部分の最高限度は、当該部分から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じ10mを加えた数値とする。	建築物の各部分の最高限度は、当該部分から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.		建築物の各部分の最高限度は、当該部分から前面道路の反対

		側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じ10mを加えた数値とする。		5を乗じ10mを加えた数値とする。		側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じ10mを加えた数値とする。
(カ)	垣又はさくの構造の制限	生垣又は透過可能なフェンスとし、高さは、1.2m以下とする。ただし、門柱又はフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分はこの限りでない。				