

福津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21年12月16日

条例第31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、都市計画法(昭和43年法律第100号)で定める地区計画の区域内の建築物の用途、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かつ合理的な土地利用を図り、健全な都市環境を確保することを目的とする。

(用語の定義等)

第2条 この条例における用語の定義等は、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。)の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法第20条第1項(同法第21条第2項において準用する場合を含む。)の規定により本市において告示された地区計画の区域のうち、別表第1に掲げる地区整備計画の区域に適用する。

(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場合においては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画地区」という。)内における建築物の用途の制限は、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げるところによる。

(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おいては、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) 前項の規定が改正され、その施行又は適用の際、改正前の同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 第1項の規定は、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同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、その全部を一の敷地として使用する場合は、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) 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、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に至った土地（建築物の高さの最高限度）

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掲げる数値以下でなければならない。

2 次の各号に掲げる部分は、当該建築物の高さに算定しない。

- (1) 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以内の場合における、その部分
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物（壁面の位置の制限）

第7条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線等までの距離は、別表第2ア欄に掲げる計画地区及び同表オ欄に掲げる敷地境界線の区分に応じ、それぞれ同表オ欄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（以下「建築物等」という。）が、それぞれ同表オの適用除外の建築物等の欄に掲げるものに該当する場合においては、当該建築物等の外壁等の面には適用しない。（建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置）

第8条 建築物の敷地が第3条に規定する地区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地区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第4条及び第5条の規定を適用し、その敷地の過半が当該地区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。

（建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合の措置）

第9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、当該敷地の過半が属する計画地区に係る第4条及び第5条の規定を適用する。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第10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。以下この条において同じ。）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、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。
 - (4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力、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、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
 - (5) 用途の変更(令第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。
- 2 法第3条第2項の規定により第6条第1項の適用を受けない建築物又は建築物の部分について、次に掲げる範囲内において増築又は改築する場合においては、法第3条第3項及び第4項の規定にかかわらず、第6条第1項の規定は適用しない。
 - (1) 増築が基準時(法第3条第2項の規定により第6条第1項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6条第1項の規定(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。以下この項において同じ。)における敷地内であること。
 - (2) 基準時において第6条第1項の規定に適合する部分の増築又は改築で、増築又は改築後の高さが、第6条第1項の規定に適合するものであること。
 - 3 法第3条第2項の規定により第7条第1項の適用を受けない建築物又は建築物の部分について、次に掲げる範囲内において増築又は改築する場合においては、法第3条第3項及び第4項の規定にかかわらず、第7条第1項の規定は適用しない。
 - (1) 増築が基準時(法第3条第2項の規定により第7条第1項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7条第1項の規定(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。以下この項において同じ。)における敷地内であること。
 - (2) 基準時において第7条第1項の規定に適合する部分又は同項の規定の適用を受けない部分の増築又は改築で、増築又は改築後の外壁等の面から敷地境界線までの距離が、第7条第1項の規定に適合するものであること。
 - 4 法第3条第2項の規定により第4条、第6条第1項又は第7条第1項の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替え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、これらの規定は適用しない。

(適用除外)

第11条 この条例の規定は、次に掲げる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。

- (1) 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
- (2) 市長が当該地区計画の目標、土地利用状況等に照らして、適正な都市機能と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もの
- 2 市長は、前項各号により第4条の規定の適用の除外を許可しようとする場合は、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行うものとする。
- 3 市長は、第1項各号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ福津市都市計画審議会条例(平成17年福津市条例第151号)第2条に規定する福津市都市計画審議会に諮問しなければならない。

(委任)

第12条 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13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になった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
- (3) 第5条第1項、第6条第1項又は第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14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同条第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成22年4月1日から施行する。

附 則(平成24年4月1日条例第8号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成30年3月20日条例第13号)

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則(令和元年7月1日条例第19号)

この条例は、令和元年7月1日から施行する。

附 則(令和3年6月28日条例第12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6月19日条例第17号)

この条例は、令和6年10月1日から施行する。

別表第1(第3条関係)

番号	名称	区域
1	桜川地区 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桜川地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
2	福間駅東地区 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間駅東地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
3	宮司地区 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宮司地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
4	福間海岸地区 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間海岸地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
5	西福間地区 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西福間地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域

「区域、地区整備計画の区域及び地区の区分は、当該地区整備計画で定める計画図表示のとおり」

別表第2(第4条―第7条関係)

ア		イ	ウ	エ	オ	
計画地区の区分		建築物の用途の制限	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	
					外壁等の適用が除外される建築物又は建築物の部分	適用が除外される建築物又は建築物の部分
桜川地区	住居専用	次の各号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	—	—	敷地境界線までの距離1.5m	次の各号のいずれかに該当するもの。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心

計画 区域	(2) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、令第130条の3で定めるもの (3) 集会所 (4) 診療所 (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内の平屋建て物置又は、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が50m²以内の自動車車庫				線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの (3) 自動車車庫で、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離が50cm以上で、かつ、床面積の合計が50m²以内であるもの
住居 地区	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 旅館・ホテル・寄宿舎・畜舎・自動車教習所・公衆浴場 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもので令第130条の6の2で定める運動施設 (3) 自動車修理工場・自動車車庫(住宅等他の建築物に附属するものを除く。) (4) 原動機を使用する工場	200m²。 ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもののうち令第130条の4で定める公益上必要な建築物の敷地を除く。	—	敷地境界線までの距離1m	次の各号のいずれかに該当するもの。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの (3) 自動車車庫で、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離

		(令第130条の6で定める工場を除く。) (5) 火薬類、ガス、石油類の貯蔵・製造を営む工場				離が50cm以上で、かつ、床面積の合計が50m ² 以内であるもの
福間 駅東 地区 地区 整備 計画 区域	A地区	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場(店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するもので、作業場の床面積の合計が50m ² 以内のものを除く。) (2) キャバレー、料理店その他これらに類する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4項で定めるもの (3) 法別表第2(り)項第3号に掲げるもの (4) 自動車教習所 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 畜舎	—	37m。 ただし、当該地区整備計画図で定める北側区画道路の敷地境界線からの距離が5m以上25m以下の範囲については、高さの最高限度を10mとする。	当該地区整備計画図で定める北側区画道路の敷地境界線までの距離5m	—
	B地区	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場(店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するもので、作業場の床面積の合計が150m ² 以内のもの	—	30m。 ただし、都市計画道路原町津丸線との敷地境界線からの距離	都市計画道路原町津丸線までの距離5m。 ただし、都市計画道路四角両谷線道	—

	を除く。) (2) キャバレー、料理店その他これらに類する風営法第2条第4項で定めるもの (3) 法別表第2(り)項第3号に掲げるもの (4) 自動車教習所 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 畜舎 (7) ホテル又は旅館 (8) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げるもの(ただし、風営法第2条第1項第5号の営業のうち、射幸心をそそる遊技の用に供さないことが明らかなゲームセンター等(以下「風営法対象外ゲームセンター」という。)を除く。) (9) 住宅、共同住宅(ただし、都市計画道路四角両谷線道路境界線から50m以内のものを除く。)		離が5m以上20m以下の範囲(都市計画道路四角両谷線道路境界線から50mの範囲を除く。)は、高さの最高限度を10mとする。	路境界線から50mの範囲について、この限りでない。	
C地区	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) 畜舎 (4) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げるもの(ただし、マージャン屋、ぱちんこ屋、風営法対象外ゲームセン	—	—	自動車修理工場は、当該地区整備計画図で定める西側区画道路までの距離5m	—

	ターを除く。) (5) 法別表第2(と)項に掲げるもの(ただし、法別表第2(と)項第2号を除く。)				
D地区	地上1階部分の用途が次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない(ただし、敷地が都市計画道路四角両谷線に接しないものを除く。) (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (2) 事務所 (3) 前2号の建築物に附属するもの	—	—	—	—
E地区	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場(店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するもので、作業場の床面積の合計が50m ² 以内のものを除く。) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) ホテル又は旅館 (5) ボーリング場等(ただし、屋内施設を除く。)	165m ² 。 ただし、土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地は除く。	—	—	—
F地区	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 学校(大学、高等専	—	—	—	—

		門学校、専修学校及び 各種学校を除く。)、 図書館その他これら に類するもの (2) 老人ホーム、保育 所、福祉ホームその他 これらに類するもの (3) 前2号の建築物に 附属するもの(ただ し、令第130条の5で定 めるものを除く。)				
	G地区	—	165m ²	—	敷地境界 線までの 距離1m	—
	H地区	次の各号に掲げる建築 物は、建築してはならな い。 (1) 自動車教習所 (2) 法別表第2(ほ)項 に掲げるもの(ただ し、次に掲げるものを 除く。) ア 店舗、飲食店その 他これらに類する もの イ 観覧場で客席の 部分の床面積の合 計が3,000m ² 以内の もの ウ 自動車車庫 エ 風営法対象外ゲ ームセンター	—	—	敷地境界 線までの 距離1m	—
宮司 地区 地区 整備 計画 区域	生活 利便 地区	次の各号に掲げる建築 物は、建築してはならな い。 (1) 工場(店舗、飲食店 その他これらに類す る用途に供する建築	—	—	—	—

		物に附属するもの及びガソリンスタンド、クリーニング屋、自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。) (2) 法別表第2(ほ)項第4号、(へ)項第4号、(と)項第4号及び(ぬ)項第3号に掲げるもの (3) キャバレー、料理店その他これらに類する風営法第2条第4項で定めるもの (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げるもの(ただし、風営法対象外ゲームセンターを除く。)				
福間 海岸 地区 地区 整備 計画 区域	A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) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する床面積の合計が1,500m²以内であり、かつ、作業場の床面積の合計が150m²以内のもの (2) 事務所その他これ	—	13m。 ただし、建築物の敷地面積が5,000m ² 以上の場合は26mとすることができる。	—	—

		らに類する用途に供するもので、その用途に供する床面積の合計が500m²以内のもの (3) ホテル又は旅館で、その用途に供する床面積の合計が3,000m²以内のもの (4) 自動車車庫で床面積の合計が300m²以内かつ2階以下のもの (5) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5第1号から第3号まで及び第5号に掲げるもの並びに畜舎を除く。) (6) 農水産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの (7) 農水産業の生産資材の貯蔵に供するもの				
B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) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、令第130条の3で定めるもの (2) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する床面積の合計が500m²以内であり、かつ、作業場の床面積の	—	13m。 ただし、建築物の敷地面積が5,000m ² 以上の場合は26mとすることができる。	—	—	

	合計が150m²以内のもの (3) ホテル又は旅館で、その用途に供する床面積の合計が3,000m²以内のもの (4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設で、その用途に供する床面積の合計が500m²以内のもの (5) 自動車車庫で床面積の合計が300m²以内かつ2階以下のもの (6) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5第1号から第3号まで及び第5号に掲げるもの並びに畜舎を除く。) (7) 農水産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの (8) 農水産業の生産資材の貯蔵に供するもの				
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) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する床面積の合計が1,500m²以内であり、かつ、作業場の床面積の合計が150m²以内のもの	—	15m。 ただし、建築物の敷地面積が5,000m ² 以上の場合は30mとすることができる	—	—

		(2) 事務所その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する床面積の合計が500m²以内のもの (3) ホテル又は旅館で、その用途に供する床面積の合計が3,000m²以内のもの (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4各号で定める公益上必要な建築物 (5) 自動車車庫で床面積の合計が300m²以内かつ2階以下のもの (6) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5第1号から第3号まで及び第5号に掲げるもの並びに畜舎を除く。) (7) 農水産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの (8) 農水産業の生産資材の貯蔵に供するもの		る。		
西福岡地区整備計画区域	低層住居専用地域	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 (2) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、令第130条の3で定めるもの(同	165m²。 ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4	10m	敷地境界線までの距離1m	次の各号のいずれかに該当するもの。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが

	条第1項第5号に掲げるものについては、原動機の出力の制限を適用しない。) (3) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの(その用途に供する部分の床面積の合計が、保育所にあつては1,000m²以内のもの、保育所以外のものにあつては3,000m²以内のものに限る。) (6) 公衆浴場(風営法第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。) (7) 診療所 (8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (9) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)	で定める公益上必要な建築物の敷地を除く。		2. 3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの (3) 自動車車庫で、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離が50cm以上で、かつ、床面積の合計が50m²以内であるもの
--	--	-----------------------------	--	--