

議案第160号

さいたま市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について

さいたま市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例を次のように定める。

平成26年9月3日提出

さいたま市長 清水 勇 人

さいたま市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

さいたま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13年さいたま市条例第263号）の一部を次のように改正する。

次の表中下線又は太線の表示部分（以下、改正前の欄にあつては「改正部分」と、改正後の欄にあつては「改正後部分」という。）については、次のとおりとする。

- (1) 改正部分及びそれに対応する改正後部分が存在するときは、当該改正部分を当該改正後部分に改める。
- (2) 改正部分のみ存在するときは、当該改正部分を削る。
- (3) 改正後部分のみ存在するときは、当該改正後部分を加える。

改正後	改正前
(建築物の容積率の最高限度) 第5条 [略] 2 前項及び次項に規定する建築物の延べ面積には、 <u>法第52条第3項及び第6項並びに令第2条第1項第4号ただし書（同条第3項が適用される場合を含む。）の規定により建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされた建築物の部分の床面積は、算入しない。</u>	(建築物の容積率の最高限度) 第5条 [略] 2 前項及び第6項に規定する建築物の延べ面積には、 <u>建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）は、算入しない。</u> 3 第1項及び第6項に規定する建築物の延べ面積には、 <u>共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。</u> 4 第1項及び第6項に規定する建築物の延べ面積には、 <u>次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入</u>

### 3 [略]

4 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したものの容積率は、前3項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする事ができる。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下同じ。）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、別表第2に掲げる地区に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率は、同項の規定による当該各地区内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

しない。

(1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下「自動車車庫等」という。）の用途に供する部分（次項第1号において「自動車車庫等部分」という。）

(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分（次項第2号において「備蓄倉庫部分」という。）

(3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分（次項第3号において「蓄電池設置部分」という。）

(4) 自家発電設備を設ける部分（次項第4号において「自家発電設備設置部分」という。）

(5) 貯水槽を設ける部分（次項第5号において「貯水槽設置部分」という。）

5 前項の規定は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として適用するものとする。

(1) 自動車車庫等部分 5分の1

(2) 備蓄倉庫部分 50分の1

(3) 蓄電池設置部分 50分の1

(4) 自家発電設備設置部分 100分の1

(5) 貯水槽設置部分 100分の1

### 6 [略]

7 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したものの容積率は、前各項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする事ができる。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第6条 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下同じ。）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、別表第2に掲げる地区に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建ぺい率に関する制限を受ける地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、同項の規定による当該各地区内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 前2項の規定の適用については、第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物（大宮西部地区地区整備計画区域A地区内の建築物を除く。）にあっては別表第2ウ欄に掲げる数値に10分の1を加えたものをもって同欄に掲げる数値とし、第1号及び第2号のいずれにも該当する建築物又は第3号に該当する建築物（南浦和駅西口地区地区整備計画区域内の建築物を除く。）にあっては同表ウ欄に掲げる数値に10分の2を加えたものをもって同欄に掲げる数値とする。

(1) 法第53条第1項第2号から第4号までの規定により建蔽率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

(2) [略]

(3) 法第53条第1項第2号から第4号までの規定により建蔽率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

4～6 [略]

(適用の特例)

第11条 [略]

2 市長は、第4条第1項ただし書（同条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）、第5条第4項、第6条第5項第2号、第7条ただし書及び第8条第1項ただし書による許可をする場合においては、あらかじめ、さいたま市建築審査会の意見を聴かなければならない。

3 [略]

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第12条 法第3条第2項の規定により第4条第1項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条第1項の規定は、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4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条の規定並びに第5条

3 前2項の規定の適用については、第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物（大宮西部地区地区整備計画区域A地区内の建築物を除く。）にあっては別表第2ウ欄に掲げる数値に10分の1を加えたものをもって同欄に掲げる数値とし、第1号及び第2号のいずれにも該当する建築物又は第3号に該当する建築物（南浦和駅西口地区地区整備計画区域内の建築物を除く。）にあっては同表ウ欄に掲げる数値に10分の2を加えたものをもって同欄に掲げる数値とする。

(1) 法第53条第1項第2号から第4号までの規定により建ぺい率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

(2) [略]

(3) 法第53条第1項第2号から第4号までの規定により建ぺい率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

4～6 [略]

(適用の特例)

第11条 [略]

2 市長は、第4条第1項ただし書（同条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）、第5条第7項、第6条第5項第2号、第7条ただし書及び第8条第1項ただし書による許可をする場合においては、あらかじめ、さいたま市建築審査会の意見を聴かなければならない。

3 [略]

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第12条 法第3条第2項の規定により第4条第1項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条第1項の規定は、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4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条の規定並びに第5条

第1項から第3項まで及び第6条の規定に適合すること。

(2)・(3) [略]

2 法第3条第2項の規定により第5条第1項から第3項まで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5条第1項から第3項までの規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に令第2条第1項第4号ただし書に掲げる建築物の部分であること。

(2) 増築前における令第2条第1項第4号ただし書に掲げる建築物の部分以外の部分の床面積の合計が基準時（法第3条第2項の規定により第5条第1項から第3項まで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5条第1項から第3項までの規定（第5条第1項から第3項までの規定が改正された場合においては改正前の第5条第1項から第3項までの規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。次号において同じ。）における令第2条第1項第4号ただし書に掲げる建築物の部分以外の部分の床面積の合計を超えないこと。

(3) 増築又は改築後における令第2条第1項第4号ただし書に掲げる建築物の部分のそれぞれの床面積の合計が同条第3項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積（改築の場合において、基準時における同条第1項第4号ただし書に掲げる建築物の部分のそれぞれの床面積の合計が同条第3項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、基準時における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えているときは、基準時における同条第1項第4号ただし書に掲げる建築物の部分のそれぞれの床面積の合計）を超えないこと。

3 法第3条第2項の規定により第5条第1項から第3項まで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5条第1項から第3項までの規定は、適用しない。

(罰則)

第14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。

第1項から第6項まで及び第6条の規定に適合すること。

(2)・(3) [略]

2 法第3条第2項の規定により第5条第1項から第6項まで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5条第1項から第6項までの規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に第5条第4項各号に掲げる建築物の部分であること。

(2) 増築前における第5条第4項各号に掲げる建築物の部分以外の部分の床面積の合計が基準時（法第3条第2項の規定により第5条第1項から第6項まで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5条第1項から第6項までの規定（第5条第1項から第6項までの規定が改正された場合においては改正前の第5条第1項から第6項までの規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。次号において同じ。）における第5条第4項各号に掲げる建築物の部分以外の部分の床面積の合計を超えないこと。

(3) 増築又は改築後における第5条第4項各号に掲げる建築物の部分のそれぞれの床面積の合計が同条第5項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積（改築の場合において、基準時における同条第4項各号に掲げる建築物の部分のそれぞれの床面積の合計が同条第5項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、基準時における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えているときは、基準時における同条第4項各号に掲げる建築物の部分の床面積の合計）を超えないこと。

3 法第3条第2項の規定により第5条第1項から第6項まで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5条第1項から第6項までの規定は、適用しない。

(罰則)

第14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。

<p>(1)・(2) [略]</p> <p>(3) 第5条第1項若しくは第3項、第6条第1項若しくは第2項、第7条、第8条又は第9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（設計図書を用いないで工事を施工し、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）</p> <p>2 [略]</p>	<p>(1)・(2) [略]</p> <p>(3) 第5条第1項若しくは第6項、第6条第1項若しくは第2項、第7条、第8条又は第9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（設計図書を用いないで工事を施工し、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）</p> <p>2 [略]</p>
--	--

附 則

この条例は、公布の日から施行する。