令和８年９月25日
第45回千曲市都市計画審議会

千曲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骨子

都市計画課
令和8年10月

1. 条例制定の必要性

◆屋代地区地区計画の区域内に定められた屋代地区整備計画区域においては、周辺の住環境及び農業・歴史文化的環境と調和のとれた都市空間を形成するため、建築基準法や都市計画法などの関係法令に基づき、建築物の用途や形態、高さ、位置等についての制限を設けることが必要です。

◆建築基準法第68条の2第1項では、地区計画等の区域内において、建築物の用途制限や壁面の位置、高さの最高限度などに関する制限を、千曲市独自の条例を制定することにより定めることができるとしています。

2. 条例制定のポイント

（1）建築物の用途制限

屋代地区整備計画区域内で禁止される建築物の用途

・商業地域内に建築してはならない建築物（建築基準法別表第2（ぬ）項に規定するもの）

・住宅

・共同住宅・寄宿舎又は下宿

・個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの（建築基準法別表第2（り）項第3号に規定するもの）

・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）に規定する風俗営業及び性風俗営業等を行う建築物（同法第2条第1項第5号に規定するものを除く。）

・マージャン屋、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

・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物

2. 条例制定のポイント

（2）建築物の壁面の位置の制限

・対象となる建築物

床面積の合計が10平方メートルを超えて壁面を有する建築物

・規制距離

緑地境界線からの距離は5.0メートル以上

道路境界線からの距離は1.5メートル以上

2. 条例制定のポイント

(3)建築物の高さの最高限度

・31メートル

(4)敷地が複数区域にまたがる場合の措置

地区整備計画区域の内外にまたがる場合や、区分した複数計画地区にまたがる場合は、過半数の属する区域の規定を適用

2. 条例制定のポイント

（5）既存の建築物に対する制限の緩和

建築基準法第3条第2項を満たす建築物については、条件付きで増築・改築可能であり、一定条件を満たせば用途制限の適用除外とする

（6）公益上必要な建築物の特例

市長の許可があれば一定範囲内で規制免除

用途上や構造上やむを得ない場合の例外措置

（7）罰則規定

・違反行為に対する罰金（20万円以下）

用途制限及び高さ制限違反

壁面位置制限違反

・罰則対象者

建築主、設計者、工事施工者、所有者、管理者、占有者