

改正

平成24年6月25日条例第32号
平成26年6月26日条例第23号
平成28年6月25日条例第31号
平成28年12月20日条例第42号
平成29年12月20日条例第40号
令和2年9月30日条例第37号
令和2年12月23日条例第48号

長浜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

(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（地区計画において地区整備計画が定められている区域（以下「地区整備計画区域」という。）に限る。）内の建築物の敷地、構造及び用途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「政令」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、別表第1に掲げる地区整備計画区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 別表第2に掲げる計画地区（地区整備計画区域を区分した地区をいう。以下「計画地区」という。）の区分に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、計画地区の区分に応じ、それぞれ別表第2イ欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項の建築物の延べ面積には、次に掲げる床面積を算入しない。

(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。）の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1）

(2) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ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）

(建築物の容積率の最低限度)

第6条 建築物の容積率は、計画地区の区分に応じ、それぞれ別表第2ウ欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の容積率の算定の基礎となる延べ面積の算出については、前条第2項の規定を準用する。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第7条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、計画地区の区分に応じ、それぞれ別表第2エ欄に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第8条 建築物の敷地面積は、計画地区の区分に応じ、それぞれ別表第2オ欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地については、この限りでない。

2 前項本文の規定は、計画地区において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、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、適用しない。ただし、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については、この限りでない。

- 3 第1項の規定は、計画地区において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された日以後、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行に必要な土地又は公共施設に必要な土地として提供することにより、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こととなる土地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、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、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必要な土地又は公共施設に必要な土地として提供した際、当該提供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違反することとなった土地

(2) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行に必要な土地又は公共施設に必要な土地として提供した後、第1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

(建築物の建築面積の最低限度)

- 第9条** 建築物の建築面積は、計画地区の区分に応じ、それぞれ別表第2カ欄に掲げる数値以上でなければならない。

(壁面の位置の制限)

- 第10条** 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、計画地区の区分に応じ、それぞれ別表第2キ欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、当該建築物が同表ク欄に該当する場合は、この限りでない。

(建築物の高さの最高限度)

- 第11条** 建築物の高さは、計画地区の区分に応じ、それぞれ別表第2ケ欄に掲げる数値以下でなければならない。

- 2 前項に規定す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メートルを限度として算入しない。

(建築物等の形態又は意匠の制限)

- 第12条** 建築物等の形態又は意匠は、計画地区の区分に応じ、それぞれ別表第2コ欄に掲げるものとしなければならない。

(垣又は柵の構造の制限)

- 第13条** 敷地の垣又は柵で敷地境界線に面して設けるものの構造は、計画地区の区分に応じ、それぞれ別表第2サ欄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14条** 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における第4条、第8条及び第9条の規定については、その敷地の過半が地区整備計画区域内に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部に適用する。

- 2 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第4条、第8条及び第9条の規定については、その敷地の過半が地区整備計画区域内に属するときは、その敷地の過半の属する計画地区(過半の属する計画地区がないときは、その属する割合が最大の計画地区)の制限を当該建築物又はその敷地の全部に適用する。

- 3 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合における第10条から前条までの規定については、その建築物の部分の属する地区整備計画区域の内外又は計画地区の制限を当該建築物又はその敷地の部分に適用する。

- 4 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合においては、第5条及び第6条の規定による制限を、法第52条第1項の規定による建築物の容積率の限度とみなして、同条第7項の規定を適用する。

- 5 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合においては、第7条の規定による制限を、法第53条第1項の規定による建築物の建ぺい率の限度とみなして、同条第2

項の規定を適用する。

(既存の不適合建築物の増築等に対する制限の緩和)

第15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のこの条例の施行後における増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替は、同条の規定にかかわらず、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替後の同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がこの条例の施行の際における当該部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合に限り、することができる。ただし、移転については、この条例の施行の日における同一敷地内におけるものに限る。

2 法第3条第2項の規定により第5条、第7条、第10条又は第11条の規定の適用を受けない建築物のこの条例の施行後における増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合には、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7条、第10条又は第11条の規定は適用しない。ただし、移転については、この条例の施行の日における同一敷地内におけるものに限る。

(用途変更に対する準用)

第16条 建築物の用途を変更する場合は、第4条の規定を準用する。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第17条 法第86条第1項から第4項まで(法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により一団地又は一定の一団の土地の区域が一の敷地とみなされる土地に建築される1又は2以上の建築物又は各建築物に対する第5条、第7条又は第11条の規定の適用については、当該一団地又は一定の一団の土地の区域は、これらの建築物の一の敷地とみなす。

(適用除外)

第18条 次に掲げる建築物及びその敷地については、この条例に定める規定の全部又は一部を適用しない。

(1) 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市長が認めて許可したもの

(2) 地区整備計画区域内における土地利用状況及び当該地区計画の方針等に照らして、支障がなく、かつ、適正な都市機能と良好な都市環境が確保されるものと市長が認めて許可したもの

2 市長は、前項各号の許可をしようとする場合においては、あらかじめ、長浜市建築審査会の同意を得なければならない。

(委任)

第19条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

(罰則)

第20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) 第5条第1項、第7条、第8条、第10条又は第11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当該建築物の敷地面積を減少させたことにより、第8条の規定に違反することと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

(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2号の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。

3 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2項の違反行為をした場合は、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(長浜市細江町須田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 長浜市細江町須田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年長浜市条

例第155号) は、廃止する。

附 則 (平成24年 6 月25日 条例第32号)

この条例は、平成24年 7 月 1 日から施行する。

附 則 (平成26年 6 月26日 条例第23号)

(施行期日)

1 この条例は、平成26年 7 月 1 日から施行する。

(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。

附 則 (平成28年 6 月25日 条例第31号)

この条例は、彦根長浜都市計画長浜駅周辺地区地区計画 (平成24年長浜市告示第42号) の変更に関する都市計画法 (昭和43年法律第100号) 第21条第 2 項において準用する同法第20条第 1 項の規定に基づく告示の日から施行する。

附 則 (平成28年12月20日 条例第42号)

この条例は、公布の日から起算して 1 か月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。
(平成28年12月規則第100号で、同28年12月28日から施行)

附 則 (平成29年12月20日 条例第40号)

この条例は、彦根長浜都市計画祇園天王地区地区計画及び彦根長浜都市計画祇園八ノ坪地区地区計画の決定に関する都市計画法 (昭和43年法律第100号) 第20条第 1 項の規定に基づく告示の日から施行する。

附 則 (令和 2 年 9 月30日 条例第37号)

この条例は、彦根長浜都市計画祇園中久保地区地区計画の決定に関する都市計画法 (昭和43年法律第100号) 第20条第 1 項の規定に基づく告示の日から施行する。

附 則 (令和 2 年12月23日 条例第48号)

この条例は、彦根長浜都市計画祇園十四ハタチ地区地区計画の決定に関する都市計画法 (昭和43年法律第100号) 第20条第 1 項の規定に基づく告示の日から施行する。

別表第 1 (第 3 条関係)

名称	区域
細江須田地区地区整備計画区域	都市計画法 (昭和43年法律第100号) 第20条第 1 項の規定により告示された長浜北部都市計画細江須田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
七条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彦根長浜都市計画七条東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
長浜駅周辺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彦根長浜都市計画長浜駅周辺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
元浜町13番街区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彦根長浜都市計画元浜町13番街区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
祇園天王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彦根長浜都市計画祇園天王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
祇園八ノ坪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彦根長浜都市計画祇園八ノ坪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
祇園中久保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彦根長浜都市計画祇園中久保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
祇園十四ハタチ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彦根長浜都市計画祇園十四ハタチ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

別表第 2 (第 4 条―第13条関係)

1 細江須田地区地区整備計画区域

計画地区の区分		細江須田地区
ア	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 住宅 (ただし、一戸建専用住宅に限る。)

		(2) 兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、50平方メートル以下で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの ア 地域住民の日常生活に必要な物品を販売する店舗及び事務所で都市計画法第34条第1号の許可基準に掲げるもの イ 医院（獣医院を除く。）、診療所その他これらに類するもの ウ 出力0.2キロワット以下の原動機を使用する美術品若しくは工芸品を製作するアトリエ又は工房 エ 学習塾、華道教室その他これらに類するもの (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に定めるもの (4) 自治会等の地区住民を対象とし社会教育的な活動又は自治活動の用に供するための公民館集会所その他これに類するもの (5) 地区内住宅に供給するための液化石油ガス（プロパンガス）容器の貯蔵施設（液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）及び液化石油ガス保安規則（昭和41年通商産業省令第52号）に適合した施設であること。） (6) 前各号の建築物に付属するもの
イ	建築物の容積率の最高限度	10分の10
エ	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6
オ	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル
キ	壁面の位置の制限	指定道路境界（長浜市が都市計画法第19条第1項の規定により都市計画決定した都市計画細江須田地区地区計画の細江須田地区地区計画図に図示されている境界）からは1.5メートル以上、他の道路境界及び隣地境界からは1.0メートル以上とする。
ク	壁面の位置の制限の適用除外	(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒高が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もの (3) 壁面を有しない自動車車庫で軒高が2.3メートル以下であるもの
ケ	建築物の高さの最高限度	(1) 建築物の高さの最高限度は、地盤面から10.0メートルとする。なお、地盤面は盛土等して譲受け時の地盤面を著しく変更してはならない。 (2) 前面道路の路面の中心からの建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じたもの以下とする。 (3) 地盤面からの建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じたものに5メートルを加えたもの以下とする。ただし、建築物の敷地が北側で公園、遊歩道及びフットパスに接する場合においては、当該公園、遊歩道及びフットパスに接する隣地境界線は、当該公園、遊歩道及びフットパスの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
コ	建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物の屋根は、原則として勾配屋根とし、屋根勾配は10分の3以上であること。 (2) 建築物等は、周辺の調和を十分に配慮したデザイン色彩のもの

		のでなければならない。
サ	垣又は柵の構造の制限	(1) 生け垣又はフェンス（パイプ、ネット等で見通しを妨げないもの）とし、土塀、板塀、ブロック塀等は、設置してはならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び敷地地盤面から0.4メートル以下の当該フェンスの基礎（コンクリートブロック等）は、この限りでない。 (2) 垣又は柵の高さは、敷地地盤面から1.5メートルを超えてはならない。

2 七条東地区地区整備計画区域

計画地区の区分		七条東地区
ア	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 住宅（ただし、一戸建専用住宅に限る。） (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政令第130条の3に定めるもの (3) 診療所 (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に定めるもの (5) 自治会等の地区住民を対象とし社会教育的な活動又は自治会活動の用に供するための公民館集会所その他これに類するもの (6) 前各号の建築物に付属するもの（政令第130条の5に定めるものを除く。）
イ	建築物の容積率の最高限度	10分の10
エ	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6
オ	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル（すみ切りをした敷地は180平方メートル）
キ	壁面の位置の制限	道路境界及び隣地境界から1.0メートル以上とする。
ク	壁面の位置の制限の適用除外	(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒高が2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの (3) 壁面を有しない自動車車庫で軒高が2.3メートル以下であるもの
ケ	建築物の高さの最高限度	(1) 建築物の高さの最高限度は、地盤面から10.0メートルとする。 (2) 前面道路の路面の中心からの建築物の各部分の高さは、建築物の壁面から前面道路の反対側の境界線までの水平距離が20.0メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。 (3) 地盤面からの建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。
コ	建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物の屋根は、原則として勾配屋根とし、屋根勾配は10分の3以上であること。 (2) 建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。 (3) 地盤面の高さは、造成工事しゅん工時の高さを著しく変更し

		てはならない。 (4) 雨水の地区外流出抑制のため建築敷地内に地下浸透升を設置するものとする。
サ	垣又は柵の構造の制限	(1) 生け垣又はフェンス（パイプ、ネット等で見通しを妨げないもの）とし、土塀、板塀、ブロック塀等は、設置してはならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び敷地地盤面から0.4メートル以下の当該フェンスの基礎（コンクリートブロック等）は、この限りでない。 (2) 垣又は柵の高さは、敷地地盤面から1.5メートルを超えてはならない。 (3) 道路に面してフェンスを設置する場合は、道路境界線から0.5メートル後退した位置に設け、後退した空地には、植栽等の緑化を施すものとする。

3 長浜駅周辺地区地区整備計画区域

計画地区の区分		長浜駅南地区	長浜駅東地区
ア	建築物の用途の制限	(1) 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 (2) 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）第2条第1項に規定する風俗営業又は同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物 (3) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用途に供する建築物 (4) 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるもの）。ただし、動物取扱業の販売、保管及び貸出に供する施設に付随するものを除く。	
イ	建築物の容積率の最高限度	10分の40	10分の30
ウ	建築物の容積率の最低限度	10分の12	10分の12（文化財保護法第182条第2項の規定に基づき地方公共団体が指定した文化財は除く。）
エ	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8（法第53条第3項第2号に該当する建築物は10分の9）	
オ	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル（当該計画地区において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地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当該敷地面積）	150平方メートル ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、各号に定める面積を最低限度とする。 (1) 当該計画地区において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地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当該敷地面積 (2) 文化財保護法第182条第2項の規定に基づき地方公共団

			体が指定した文化財については、当該敷地面積
カ	建築物の建築面積の最低限度	160平方メートル	120平方メートル ただし、次に掲げる建築物は除く。 (1) 当該計画地区において建築物の建築面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に存する所有権その他の権利に基づいて土地の全部を建築物の一の敷地として使用する面積150平方メートル未満の土地に建築される建築物 (2) 文化財保護法第182条第2項の規定に基づき地方公共団体が指定した文化財
キ	壁面の位置の制限	市道北船南北船北線に面する区域における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は、1.0メートル以上とする（200平方メートル未満の敷地面積の角地（街区の角にある敷地をいう。）を除く。）。	次に掲げる道路に面する区域における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は、1.0メートル以上とする（200平方メートル未満の敷地面積の角地（街区の角にある敷地をいう。）及び文化財保護法第182条第2項の規定に基づき地方公共団体が指定した文化財を除く。）。 (1) 都市計画道路3・4・5号 長浜駅宮司七条線 (2) 都市計画道路3・4・6号 長浜駅室線 (3) 都市計画道路3・4・9号 北船列見線 (4) 市道北船南北船北線
ケ	建築物の高さの最高限度	地盤面から建築物の最高部（第11条第2項の規定にかかわらず、当該建築物の階段室、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、その部分の高さが3メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。）までの高さは18.0メートルとする。ただし、傾斜屋根（屋根勾配が10分の1以上）を有する建築物のうち地盤面からの軒高が15.0メートルを超えないものについては、適用しない。	地盤面から建築物の最高部（第11条第2項の規定にかかわらず、当該建築物の階段室、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、その部分の高さが3メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。）までの高さは21.0メートルとする。ただし、傾斜屋根（屋根勾配が10分の1以上）を有する建築物のうち地盤面からの軒高が21.0メートルを超えないものについては、適用しない。

4 元浜町13番街区地区地区整備計画区域

計画地区の区分		元浜町13番街区地区
ア	建築物の用途の制限	(1) 地上1階部分を専ら人の居住の用に供するもの（市道神前東公園線及び市道宮豊国神社線に面するものに限る。） (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) 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 (4) 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）第2条第1項に規定する風俗営業（同条同項第2号を除く。）又は同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物
イ	建築物の容積率の最高限度	10分の40
ウ	建築物の容積率の最低限度	10分の13（当該計画地区において建築物の容積率の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物として使用されている容積率10分の13未満の建築物については、当該容積率）
エ	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8（法第53条第3項第2号に該当する建築物は10分の9）
オ	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル（当該計画地区において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地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面積が200平方メートル未満のときは当該敷地面積）
カ	建築物の建築面積の最低限度	160平方メートル ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、各号に定める面積を最低限度とする。なお、次の各号のいずれにも該当する場合は、各号に定める面積のいずれか小さい面積を最低限度とする。 (1) 当該計画地区において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物として使用されている建築面積160平方メートル未満の建築物については、当該建築面積 (2) 当該計画地区において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地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面積が200平方メートル未満のときは当該敷地面積に10分の8を乗じた面積
キ	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は、市道神前東公園線に面する区域においては、0.30メートル以上とし、その他の市道に面する区域においては、0.50メートル以上とする。ただし、次の各号のいずれにかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 角地（街区の角にある敷地をいう。）で、その面積が200平方メートル未満の敷地 (2) 庇、バルコニー及び出窓
ケ	建築物の高さの最高限度	次に掲げる道路の中心線から30メートル以内の区域においては、敷地前面の道路から建築物の最高部までの高さを13.0メートル以下とする。（社寺などの伝統様式による建築物、公益施設を除く。） (1) 市道神前東公園線

	(2) 市道八幡仏光寺線 (3) 市道宮豊国神社線
--	------------------------------

5 祇園天王地区地区整備計画区域

計画地区の区分		祇園天王地区
ア	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 住宅（ただし、一戸建専用住宅に限る。） (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政令第130条の3に定めるもの (3) 診療所 (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に定めるもの (5) 自治会等の地区住民を対象とし社会教育的な活動又は自治会活動の用に供するための集会所その他これに類するもの (6) 前各号の建築物に付属するもの（政令第130条の5に定めるものを除く。）
イ	建築物の容積率の最高限度	10分の20
エ	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6
オ	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル（すみ切りをした敷地は180平方メートル）
キ	壁面の位置の制限	道路境界及び隣地境界から1.0メートル以上とする。
ク	壁面の位置の制限の適用除外	(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒高が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もの (3) 壁面を有しない自動車車庫で軒高が2.5メートル以下であるもの
ケ	建築物の高さの最高限度	(1) 建築物の高さの最高限度は、地盤面から12.0メートルとする。 (2) 前面道路の路面の中心からの建築物の各部分の高さは、建築物の壁面から前面道路の反対側の境界線までの水平距離が20.0メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。 (3) 地盤面からの建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10.0メートルを加えたもの以下とする。

6 祇園八ノ坪地区地区整備計画区域

計画地区の区分		A地区	B地区	C地区
ア	建築物の用途の制限	(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 工場（自動車修理工場を含む。） (6) 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 (7) ホテル又は旅館		次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 住宅（ただし、一戸建専用住宅に限る。） (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政令第130条の3に定めるもの (3) 診療所

		(8) 畜舎。ただし、研究所及び動物取扱業の販売・保管・貸出しに供する施設に付随するものを除く。 (9) 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）第2条第1項第1号から第5号までに規定する風俗営業又は同条第6項から第11項までに規定する性風俗関連特殊営業若しくは特定遊興飲食店営業の用に供する建築物 (10) 共同住宅、長屋住宅、寄宿舍又は下宿	(4) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に定めるもの (5) 町内会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の用に供するための集会所その他これに類するもの (6) 前各号の建築物に付属するもの（政令第130条の5に定めるものを除く。）
イ	建築物の容積率の最高限度	10分の20	
エ	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	
オ	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル（すみ切りをした敷地は180平方メートル）	
キ	壁面の位置の制限	道路境界及び隣地境界から1.0メートル以上とする。	
ク	壁面の位置の制限の適用除外	(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒高が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もの (3) 壁面を有しない自動車車庫で軒高が2.5メートル以下であるもの	
ケ	建築物の高さの最高限度	(1) 建築物の高さの最高限度は、地盤面から12.0メートルとする。 (2) 前面道路の路面の中心からの建築物の各部分の高さは、建築物の壁面から前面道路の反対側の境界線までの水平距離が20.0メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。 (3) 地盤面からの建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10.0メートルを加えたもの以下とする。	

7 祇園中久保地区地区整備計画区域

計画地区の区分		祇園中久保地区
ア	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 住宅（ただし、一戸建専用住宅に限る。） (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政令第130条の3に定めるもの (3) 診療所 (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に定めるもの (5) 町内会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的に供するための集会所その他これに類するもの (6) 前各号の建築物に付属するもの（政令第130条の5に定めるもの

		を除く。)
イ	建築物の容積率の最高限度	10分の20
エ	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6
オ	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル（すみ切りをした敷地は180平方メートル）
キ	壁面の位置の制限	道路境界及び隣地境界から1.0メートル以上とする。
ク	壁面の位置の制限の適用除外	(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒高が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もの (3) 壁面を有しない自動車車庫で軒高が2.5メートル以下であるもの
ケ	建築物の高さの最高限度	(1) 建築物の高さの最高限度は、地盤面から12.0メートルとする。 (2) 前面道路の路面の中心からの建築物の各部分の高さは、建築物の壁面から前面道路の反対側の境界線までの水平距離が20.0メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。 (3) 地盤面からの建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10.0メートルを加えたもの以下とする。

8 祇園十四ハタチ地区地区整備計画区域

計画地区の区分		A地区	B地区
ア	建築物の用途の制限	(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 工場（自動車修理工場を含む。） (6) 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 (7) ホテル又は旅館 (8) 畜舎。ただし、研究所及び動物取扱業の販売・保管・貸出に供する施設に付随するものを除く。 (9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第5号までに規定する風俗営業又は同条第6項から第11項までに規定する性風俗関連特殊営業若しくは特定	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 住宅（ただし、一戸建専用住宅に限る。） (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政令第130条の3に定めるもの (3) 診療所 (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に定めるもの (5) 町内会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的に供するための集会所その他これに類するもの (6) 前各号の建築物に付属するもの（政令第130条の5に定めるものを除く。）

		遊興飲食店営業の用に供する建築物 (10) 共同住宅、長屋住宅、寄宿舎又は下宿 (11) 床面積の合計が3,000平方メートルを超える店舗等又は事務所等に該当する建築物	
イ	建築物の容積率の最高限度	10分の20	
エ	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	
オ	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル（すみ切りをした敷地は180平方メートル）	
キ	壁面の位置の制限	道路境界及び隣地境界から1.0メートル以上とする。	
ク	壁面の位置の制限の適用除外	(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒高が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もの (3) 壁面を有しない自動車車庫で軒高が2.5メートル以下であるもの	
ケ	建築物の高さの最高限度	(1) 建築物の高さの最高限度は、地盤面から12.0メートルとする。 (2) 前面道路の路面の中心からの建築物の各部分の高さは、建築物の壁面から前面道路の反対側の境界線までの水平距離が20.0メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。 (3) 地盤面からの建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10.0メートルを加えたもの以下とする。	

備考 別表第2のうち4 元浜町13番街区地区地区整備計画区域の表に定める建築物の敷地、構造及び用途に関する制限は、アーケード等（これに付属する設備を含む。）には適用しないものとする。