

朝倉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、地区計画の区域内における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、当該区域における地区計画の目標に即した適正かつ合理的な土地利用を図り、健全かつ良好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「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、都市計画法（昭和43年法律第100号）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、地区整備計画の定められた別表第1に掲げる区域（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4条 地区整備計画区域内において、建築物の用途は、別表第2に掲げる地区整備計画区域の区分に応じ、それぞれ同表アの項に掲げる制限に適合しなければならない。

(壁面の位置の制限)

第5条 地区整備計画区域内において、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線及び隣地境界線等までの距離は、別表第2に掲げる地区整備計画区域の区分に応じ、それぞれ同表イの項に掲げる数値以上でなければならない。

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においては、前項の規定は適用しない。

(1) 路線バスの停留所の上家

- (2) 公衆電話所その他これに類する公益上必要な建築物
 - (3) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの
 - (4) 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もの
- (建築物の高さの最高限度)

第6条 地区整備計画区域内において、建築物の高さは、別表第2に掲げる地区整備計画区域の区分に応じ、それぞれ同表ウの項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メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

(垣又は柵の構造の制限)

第7条 地区整備計画区域内において、建築物に附属する塀の構造は、別表第2に掲げる地区整備計画区域の区分に応じ、それぞれ同表エの項に掲げる制限に適合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の措置)

第8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いて、当該建築物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ついて、第4条の規定を適用し、当該建築物の敷地の過半が地区整備計画区域外に属するときは、当該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。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の2以上にわたる場合の措置)

第9条 建築物の敷地が地区整備計画区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半が属する地区整備計画区域に係る第4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 この条において「基準時」とは、法第3条第2項の規定により第4条、第5条第1項又は第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それらの規定（それら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。

2 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（政令第137条の19第2項に規定する範囲を除く。）を伴わないこと。

3 法第3条第2項の規定により第5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項の規定は適用しない。

- (1) 増築が基準時における敷地内におけるものであること。
- (2) 基準時において第5条第1項の規定に適合する部分の増築又は改築で、増築又は改築後の外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線等までの距離が、第5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6条第1項の規定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項第3号及び第4号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) 増築が基準時における敷地内におけるものであること。
- (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。

- 5 法第3条第2項の規定により第4条、第5条第1項又は第6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5条第1項又は第6条第1項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項各号に規定する許可をする場合は、あらかじめ朝倉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) 第5条第1項又は第6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）

(3) 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、前条の違反行為をしたときは、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、令和7年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

名称	区域
新市庁舎周辺 地区地区整備 計画区域	令和7年朝倉市告示第30号に定める朝倉筑前都市計画新市庁舎周辺地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
朝倉医師会病 院地区地区整 備計画区域	令和7年朝倉市告示第31号に定める朝倉筑前都市計画朝倉医師会病院地区地区計画において地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条、第5条、第6条、第7条関係）

(1) 新市庁舎周辺地区地区整備計画区域

ア	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が30,000平方メートルを超えるもの 2 病院でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの 3 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で、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1,600平方メートルを超えるもの、保育所以外のものにあつては10,000平方メートルを超えるもの
---	-----------	---

		4 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの 5 畜舎 6 工場（政令第130条の6で定めるもの及び自動車修理工場を除く。） 7 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
イ	壁面の位置の制限	—
ウ	建築物の高さの最高限度	—
エ	垣又は柵の構造の制限	—

(2) 朝倉医師会病院地区地区整備計画区域

ア	建築物の用途の制限	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 病院、診療所 2 医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第2条第12項に規定する薬局 3 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で、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1,600平方メートル以下のもの、保育所以外のものにあつては10,000平方メートル以下のもの 4 老人福祉センターその他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以下のもの 5 1から4までの建築物に附属するもの
---	-----------	--

イ	壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線等から 1 メートル
ウ	建築物の高さの最高 限度	2 5. 1 メートル
エ	垣又は柵の構造の制限	外壁等と道路境界線及び隣地境界線等との間において塀を設置する場合の構造は、透視可能な柵（塀が周囲の地面と接する位置における水平面からの高さ（以下「塀の高さ」という。）が 5 0 センチメートル以下の部分を除く。）とし、塀の高さは 1. 8 メートル以下とする。