

○うるま市特定用途制限地域内における建築物等の制限に関する条例

平成23年12月20日

条例第25号

改正 平成25年12月24日条例第50号

平成27年7月14日条例第26号

平成29年3月21日条例第11号

平成30年3月16日条例第9号

令和元年7月9日条例第7号

令和3年12月24日条例第30号

令和4年3月24日条例第10号

令和4年4月27日条例第22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49条の2及び畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則（令和3年農林水産省、国土交通省令第6号）第52条第1項の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第2号の2に掲げる特定用途制限地域内における建築物及び工作物の用途の制限を定めることにより、合理的な土地利用を図り、良好な環境の形成及び保持に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、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。

2 この条例において「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。

(適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法第20条第1項の規定（同法第21条第2項において準用する場合を含む。）により、市長が告示した都市計画に定める特定用途制限地域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 別表第1左欄に掲げる特定用途制限地域内においては、同表右欄に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの又は法第48条第14項若しくは法第51条の規定に基づき市長が許可した場合は、この限りでない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により、前条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合又は次の各号に定める範囲内において増築若しく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、前条の規定は適用しない。

(1) 当該地域において前条の規定の適用を受ける用途に供する建築物の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) 増築後の前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) 前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(次条第2項第2号に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。

(用途の変更に対する準用)

第6条 建築物(次項に掲げる建築物を除く。)の用途を変更する場合においては、第4条の規定を準用する。

2 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用途を変更する場合においては、次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。

(1) 用途の変更が政令第137条の18第8号から第11号まで及び政令第13

7条の19第1項各号に掲げる類似の用途相互間におけるものであって、かつ、建築物の修繕若しくは模様替をしない場合又はその修繕若しくは模様替が大規模でない場合

(2) 用途の変更が次に定める範囲内である場合

ア 用途の変更が政令第137条の19第2項第1号に規定する類似の用途相互間におけるものであること。

イ 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、用途変更後のそれらの出力、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。

ウ 用途変更後の第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。

(建築物の敷地が2以上の地区にわたる場合の措置)

第7条 建築物の敷地が、第4条に規定する2以上の地区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敷地の過半の属する地区に係る規定を適用する。

(適用の除外)

第8条 市長が当該区域の良好な環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、第4条の規定は適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめその許可に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い、かつ、うるま市建築審査会の同意を得なければならない。ただし、同項の規定による許可を受けた建築物の増築、改築又は移転（これらのうち、規則で定める場合に限る。）について許可をする場合においては、この限りでない。

3 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

4 市長は、第1項の規定による許可には、当該地域の合理的な土地利用並びに良好な環境の形成及び保持のために必要な限度において条件を付することができる。

(許可に関する消防長等の同意)

第9条 市長は、前条第1項の規定による許可をする場合においては、第4条の特定用途制限地域内を管轄する消防長又は消防署長（以下「消防長等」という。）の同意を得なければならない。

2 消防長等は、前項の規定によって同意を求められた場合においては、消防法（昭和23年法律第186号）第7条第2項の規定を準用する。

（工作物への準用）

第10条 別表第2に掲げる工作物（土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの及び同表に掲げる工作物で建築物の敷地（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は、基準時における敷地をいう。）と同一の敷地内にあるものを除く。）については、第4条から前条までの規定を準用する。この場合において、「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と読み替えるものとする。

（委任）

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

（罰則）

第12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（第10条において準用する場合を含む。）の規定に違反した場合における当該建築物の建築主、又は工作物の築造主

（2） 第6条において準用する第4条（第10条において準用する場合を含む。）の規定に違反した場合における当該建築物又は工作物の所有者、管理者又は占有者

2 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、前項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して前項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成24年4月1日から施行する。

附 則（平成25年12月24日条例第50号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、別表第1に勝連城跡周辺保全地区の項を加える改正規定及び別表第2の改正規定は、都市計画法第21条第2項の規定による

特定用途制限地域の勝連城跡周辺保全地区に係る都市計画の変更についての告示の日から施行する。

附 則（平成27年7月14日条例第26号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年3月21日条例第11号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年3月16日条例第9号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和元年7月9日条例第7号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年12月24日条例第30号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年3月24日条例第10号）

（施行期日）

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例による改正後の別表第1及び別表第2の規定は、この条例の施行の日以後に申請を受理したものから適用し、同日前に申請を受理したものについては、なお従前の例による。

附 則（令和4年4月27日条例第22号）

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この条例による改正後のうるま市特定用途制限地域内における建築物等の制限に関する条例第1条及び第4条ただし書の規定は、この条例の施行の日以後に申請を受理したものから適用し、同日前に申請を受理したものについては、なお従前の例による。

別表第1（第4条関係）

区分	建築してはならない建築物
----	--------------

農業保全地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 法別表第2(り)項第2号及び同表(る)項に掲げるもの(ただし、ガソリンスタンドその他これに類するものを除く。) 2 原動機を使用する工場で作業場の床面積が1,500平方メートルを超えるもの(ただし、自動車修理工場を除く。) 3 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 4 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類するもののうち、規則で定めるもの 5 ダンスホール、ナイトクラブその他これらに類するもの 6 法別表第2(ぬ)項第3号(13)の用途に供するもの 7 法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)の用途に供するもの
景観保全地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 農業保全地区に掲げるもの 2 次に掲げる畜舎 <ol style="list-style-type: none"> ア 豚の飼養の用に供する畜舎で延べ面積が100平方メートルを超えるもの又は豚房の床面積の合計が50平方メートル以上のもの イ 牛の飼養の用に供する畜舎で延べ面積が300平方メートルを超えるもの又は牛房の床面積の合計が200平方メートル以上のもの ウ その他の動物の飼養の用に供する畜舎で延べ面積が100平方メートルを超えるもの
幹線道路沿道地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 景観保全地区に掲げるもの(農業保全地区の項5に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以下のものを除く。)
市街地形成誘導地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 景観保全地区に掲げるもの 2 原動機を使用する工場で作業場の床面積が500平方メートルを超えるもの(ただし、自動車修理工場を除く。) 3 法別表第2(ぬ)項第4号に掲げるもの(ただし、ガソリンスタンドその他これに類するものを除く。)

市街地緩衝地区	1 市街地形成誘導地区に掲げるもの
集落環境保全地区	1 市街地形成誘導地区に掲げるもの 2 店舗、飲食店及び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部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 3 法別表第2(に)項第3号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの
勝連城跡周辺保全地区	1 集落環境保全地区に掲げるもの 2 法別表第2(に)項第2号、第3号、第6号、同表(ほ)項第3号及び同表(と)項第4号に掲げるもの 3 店舗、飲食店及び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部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの 4 ガソリンスタンドその他これに類するもの 5 倉庫業を営む倉庫

別表第2(第10条関係)

区分	築造してはならない工作物
農業保全地区、景観保全地区、幹線道路沿道地区、市街地形成誘導地区、市街地緩衝地区、集落環境保全地区、勝連城跡周辺保全地区	1 法別表第2(ぬ)項第3号(13)の用途に供するもの 2 法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)の用途に供するもの 3 法別表第2(る)項第1号(21)の用途に供するもの 4 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類するもののうち、規則で定めるもの