

○米子境港都市計画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17年3月31日条例第140号

改正

令和3年3月31日条例第15号

令和3年12月27日条例第35号

令和4年8月9日条例第19号

令和5年10月10日条例第28号

米子境港都市計画地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため、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、米子境港都市計画地区計画の区域内における建築物の制限に關し必要な事項を定めるものとする。

(適用区域)

第2条 この条例は、別表第1に掲げる区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第3条 建築物の用途については、別表第2第2号、第4号、第6号及び第8号から第11号までに掲げる地区整備計画区域（当該地区整備計画区域において地区の区分がされている場合は、該当する地区に限る。次条から第9条までにおいて同じ。）においては、それぞれこれらの号の表の用途の制限の項に掲げる建築物は、建築してはならない。

(延べ面積の敷地面積に対する割合)

第4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、別表第2第1号、第2号、第6号及び第8号から第11号までに掲げる地区整備計画区域においては、それぞれこれらの号の表の容積率の制限の項に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項の延べ面積には、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の床面積は、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は、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として算入しない。

(建築面積の敷地面積に対する割合)

第5条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、別表第2第2号、第6号及び第8号から第11号までに掲げる地区整備計画区域においては、それぞれこれらの号の表の建蔽率の制限の項に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項の規定の適用については、次の各号のいずれかに該当する敷地の内にある建築物にあっては、別表第2第2号の表、第6号の表及び第8号から第11号までの各号の表の建蔽率の制限の項に掲げる数値に10分の1を加えたものをもって同項に掲げる数値とする。

(1) 幅員が4メートル以上の2以上の道路（その幅員の合計が10メートル以上のものに限る。）に接する敷地で、その敷地の外周の長さの3分の1以上が当該道路に接するもの

(2) 幅員が4メートル以上の道路及び公園又は広場に接する敷地で、その敷地の外周の長さの3分の1以上が当該道路及び公園又は広場に接するもの

(敷地面積の限度)

第6条 建築物の敷地面積は、別表第2第1号、第2号及び第6号に掲げる地区整備計画区域においては、それぞれこれらの号の表の敷地面積の制限の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、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、同項の規定は、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) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、当該改正前の同項の規定に違反している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当該改正前の同項の規定に違反することとなった土地
- (2) 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
- 3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際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のうち、次に掲げる土地以外のものについて、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。
- (1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該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) 前項第2号に掲げる土地
(建築物の高さの限度)

第7条 建築物の高さは、別表第2第1号及び第8号から第11号までに掲げる地区整備計画区域においては、それぞれこれらの号の表の高さの制限の項に掲げる数値を超えてはならない。
(建築物の壁面の位置の制限)

第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、別表第2各号に掲げる地区整備計画区域においては、それぞれ当該各号の表の外壁等の制限の項に掲げる数値以上でなければならない。ただし、第1条に規定する目的の達成のために支障がないと市長が認めるものについては、この限りでない。

(緑化率の最低限度)

第8条の2 建築物の緑化率（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第34条第2項に規定する緑化率をいう。以下同じ。）は、別表第2第11号に掲げる地区整備計画区域においては、同号の表の緑化率の制限の項に掲げる数値以上でなければならない。

(垣、柵又は塀の構造の制限)

第9条 垣、柵又は塀（門を除く。以下「垣等」という。）の道路境界側の構造は、別表第2第1号から第7号まで、第9号及び第11号に掲げる地区整備計画区域においては、それぞれこれらの号の表の垣等の制限の項に掲げるものでなければならない。ただし、第1条に規定する目的の達成のために支障がないと市長が認めるものについては、この限りでない。

- 2 前項の規定の施行又は適用の際、現に存する垣等又は現に築造若しくは修繕の工事中の垣等で同項本文の規定に適合しないものに対しては、同項本文の規定は、適用しない。ただし、同項の規定の施行又は適用後において、当該垣等の全部若しくは一部の改造又は大規模の修繕をする場合には、当該改造又は修繕に係る部分については、この限りでない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第10条 法第3条第2項の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物（以下「用途不適格建築物」という。）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3条の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時（用途不適格建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第3条の規定（同条の規定が改正された場合には、当該改正前の同条の規定を含む。）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、当該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項から第5項まで及び第53条の規定並びに第4条第1項及び第5条第1項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3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。

2 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（以下「容積率不適格建築物」という。）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) 増築又は改築に係る部分が当該増築又は改築後に自動車車庫等の用途に供するものであること。

(2) 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時（容積率不適格建築物について、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は、当該改正前の同項の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。次号において同じ。）における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。

(3) 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が当該増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の5分の1（改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の5分の1を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計）を超えないものであること。

3 容積率不適格建築物について、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。

4 法第3条第2項の規定により第8条本文の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれかに該当する場合には、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8条本文の規定は、適用しない。

(1) 大規模の修繕又は大規模の模様替をするとき。

(2) 改築又は増築をする場合において、建築物の構造上、第8条本文の規定に適合しないことがやむを得ないと市長が認めるとき。

（公益上必要な建築物の特例）

第11条 第3条から第9条までの規定にかかわらず、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については、その許可の範囲内において、これらの規定は、適用しない。

（委任）

第12条 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13条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

(1) 第3条又は第6条第1項の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主

(2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより第6条第1項の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者

(3) 第4条第1項、第5条第1項、第7条、第8条、第8条の2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は、当該建築物の工事施工者）

(4) 法第87条第2項において準用する第3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3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に規定する罰金刑を科する。

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項に規定する違反行為をした場合には、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項に規定する罰金刑を科する。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成17年3月31日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行前に旧米子市境港都市計画地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成元年米子市条例第24号）及びこれに基づく規則によってした処分、手続その他の行為は、この条例及びこの条例に基づく規則の相当の規定によつたものとみなす。

3 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（令和3年3月31日条例第15号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年12月27日条例第35号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年8月9日条例第19号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年10月10日条例第28号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第2条関係）

名称	区域
錦海団地地区地区整備計画区域	米子境港都市計画地区計画錦海団地地区地区計画（平成12年米子市告示第139号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
米子駅前西地区地区整備計画区域	米子境港都市計画地区計画米子駅前西地区地区計画（平成9年米子市告示第31号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
蚊屋地区地区整備計画区域	米子境港都市計画地区計画蚊屋地区地区計画（平成6年米子市告示第110号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
吉岡地区地区整備計画区域	米子境港都市計画地区計画吉岡地区地区計画（平成6年米子市告示第110号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
堀川北地区地区整備計画区域	米子境港都市計画地区計画堀川北地区地区計画（平成12年米子市告示第17号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
河崎北地区地区整備計画区域	米子境港都市計画地区計画河崎北地区地区計画（平成12年米子市告示第36号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
観音寺地区地区整備計画区域	米子境港都市計画地区計画観音寺地区地区計画（平成12年米子市告示第139号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
蚊屋東地区地区整備計画区域	米子境港都市計画地区計画蚊屋東地区地区計画（令和3年米子市告示第76号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
中島一丁目地区地区整備計画区域	米子境港都市計画地区計画中島一丁目地区地区計画（令和4年米子市告示第80号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
河崎中央地区地区整備計画区域	米子境港都市計画地区計画河崎中央地区地区計画（令和4年米子市告示第81号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
両三柳北業務地区地区整備計画区域	米子境港都市計画地区計画両三柳北業務地区地区計画（令和5年米子市告示第2号）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3条、第4条、第5条、第6条、第7条、第8条、第8条の2、第9条関係）

（1）錦海団地地区地区整備計画区域

制限の種別	地区の区分			
	低層住宅地区	集合住宅地区	便益施設地区	文教地区
容積率の制限	10分の12			
敷地面積の制限	160平方メートル			
高さの制限	10メートル			
外壁等の制限	(1) 外壁等から道路境界線（角地における隅切部分を除く。以下同じ。）までの距離 1.5メートル（車庫、物置その他これらに類する用途に供する建築物のうち、道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の最高の高さが3メートル以下で、かつ、その部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるものについては、1メートル） (2) 外壁等から隣地境界線までの距離 1メートル			

垣等の制限	次の各号のいずれかに該当するもの (1) 生け垣 (2) 高さ0.6メートル以下の基礎部分の上に開放的なフェンスを施したもの 又は当該基礎部分と植栽を組み合わせたもの
-------	--

備考 この表の地区の区分欄に掲げる地区は、米子境港都市計画地区計画錦海団地地区地区計画に定める区域とする。

(2) 米子駅前西地区地区整備計画区域

制限の種別	地区の区分	
	商業業務地区	住商共存地区
用途の制限	法別表第2（い）項第1号から第3号まで（1階部分を事務所、店舗その他これらに類する用途に供する共同住宅を除く。）、第5号及び第8号（患者の収容施設のないものを除く。）、（に）項第5号及び第6号、（へ）項第5号、（と）項第3号、（り）項第3号並びに（を）項第5号（専修学校及び各種学校を除く。）及び第6号に掲げる建築物並びに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号の営業の用に供する建築物	法別表第2（に）項第3号から第6号まで、（ほ）項第2号、（へ）項第2号、第3号及び第5号、（と）項第3号並びに（り）項第2号及び第3号に掲げる建築物
容積率の制限		(1) 敷地面積が150平方メートル未満の場合 10分の25 (2) 敷地面積が150平方メートル以上300m ² 未満の場合 次の算式により計算した数値 $\frac{25}{10} \times \frac{\text{敷地面積} - 150\text{平方メートル}}{150\text{平方メートル}}$ (3) 敷地面積が300平方メートル以上の場合 10分の40
建蔽率の制限	10分の7	
敷地面積の制限	750平方メートル	
外壁等の制限	外壁等から道路（商業業務地区に存する道路に限る。）境界線までの距離5メートル	
垣等の制限	コンクリートブロック造りその他これに類するもの以外のもの	

備考 この表の地区の区分欄に掲げる地区は、米子境港都市計画地区計画米子駅前西地区地区計画に定める区域とする。

(3) 蚊屋地区地区整備計画区域

外壁等の制限	(1) 外壁等から道路境界線までの距離 1.5メートル（車庫、物置その他これらに類する用途に供する建築物のうち、道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の最高の高さが3メートル以下で、かつ、その部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるものについては、1メートル） (2) 外壁等から隣地境界線までの距離 1メートル
垣等の制限	次の各号のいずれかに該当するもの (1) 生け垣

(2) 高さ0.6メートル以下の基礎部分の上に開放的なフェンスを施したもの又は当該基礎部分と植栽を組み合わせたもの

(4) 吉岡地区地区整備計画区域

用途の制限	法別表第2(に)項第5号及び第6号、(へ)項第4号及び第5号、(と)項第4号、(ぬ)項第3号及び第4号、(を)項第2号から第6号まで並びに(わ)項第6号から第8号までに掲げる建築物
外壁等の制限	(1) 外壁等から道路境界線までの距離 1.5メートル(車庫、物置その他これらに類する用途に供する建築物のうち、道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の最高の高さが3メートル以下で、かつ、その部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるものについては、1メートル) (2) 外壁等から隣地境界線までの距離 1メートル
垣等の制限	次の各号のいずれかに該当するもの。ただし、市道車尾日野橋熊党線に面する部分を除く。 (1) 生け垣 (2) 高さ0.6メートル以下の基礎部分の上に開放的なフェンスを施したもの又は当該基礎部分と植栽を組み合わせたもの

(5) 堀川北地区地区整備計画区域

制限の種別	地区の区分	
	沿道商業地区	一般住宅地区1
外壁等の制限	(1) 外壁等から道路境界線までの距離 1.5メートル(車庫、物置その他これらに類する用途に供する建築物のうち、道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の最高の高さが3メートル以下で、かつ、その部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるものについては、1メートル) (2) 外壁等から隣地境界線までの距離 1メートル	
垣等の制限	次の各号のいずれかに該当するもの。ただし、一般国道431号及び一般県道米子環状線に面する部分を除く。 (1) 生け垣 (2) 高さ0.6メートル以下の基礎部分の上に開放的なフェンスを施したもの又は当該基礎部分と植栽を組み合わせたもの	

備考 この表の地区的区分欄に掲げる地区は、米子境港都市計画地区計画堀川北地区地区計画に定める区域とする。

(6) 河崎北地区地区整備計画区域

用途の制限	法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物
容積率の制限	10分の20
建蔽率の制限	10分の6
敷地面積の制限	120平方メートル
外壁等の制限	(1) 外壁等から道路境界線までの距離 1.5メートル(車庫、物置その他これらに類する用途に供する建築物のうち、道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の最高の高さが3メートル以下で、かつ、その部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるものについては、1メートル) (2) 外壁等から隣地境界線までの距離 1メートル
垣等の制限	次の各号のいずれかに該当するもの (1) 生け垣 (2) 高さ0.6メートル以下の基礎部分の上に開放的なフェンスを施したもの又は当該基礎部分と植栽を組み合わせたもの

(7) 観音寺地区地区整備計画区域

制限の種別	地区の区分	
	一般住宅地区	低層住宅地区 1
外壁等の制限	(1) 外壁等から道路境界線までの距離 1.5メートル（車庫、物置その他これらに類する用途に供する建築物のうち、道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の最高の高さが3メートル以下で、かつ、その部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるものについては、1メートル）。ただし、市道米川右岸堤線に面する部分を除く。 (2) 外壁等から隣地境界線までの距離 1メートル	
垣等の制限	次の各号のいずれかに該当するもの。ただし、市道米川右岸堤線に面する部分を除く。 (1) 生け垣 (2) 高さ0.6メートル以下の基礎部分の上に開放的なフェンスを施したもの又は当該基礎部分と植栽を組み合わせたもの	

備考 この表の地区的区分欄に掲げる地区は、米子境港都市計画地区計画観音寺地区地区計画に定める区域とする。

(8) 蚊屋東地区地区整備計画区域

用途の制限	法別表第2(ほ)項に掲げる建築物
容積率の制限	10分の20
建蔽率の制限	10分の6
高さの制限	20メートル
外壁等の制限	(1) 外壁等から道路境界線までの距離 1.5メートル（車庫、物置その他これらに類する用途に供する建築物のうち、道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の最高の高さが3メートル以下で、かつ、その部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるものについては、1メートル） (2) 外壁等から隣地境界線までの距離 1メートル

(9) 中島一丁目地区地区整備計画区域

用途の制限	法別表第2(ほ)項に掲げる建築物
容積率の制限	10分の20
建蔽率の制限	10分の6
高さの制限	20メートル
外壁等の制限	(1) 外壁等から道路境界線までの距離 1.5メートル（次のア又はイのいずれかに該当する建築物については、1メートル） ア 車庫その他これに類する用途に供する建築物のうち、最高の高さが3メートル以下であるもの イ 物置その他これに類する用途に供する建築物のうち、その床面積の合計が10平方メートル以下であるもの (2) 外壁等から隣地境界線までの距離 1メートル
垣等の制限	次の各号のいずれかに該当するもの (1) 生け垣 (2) 最高の高さが2メートル未満のもの

(10) 河崎中央地区地区整備計画区域

制限の種別	地区の区分	
	住宅地区	商業施設地区
用途の制限	法別表第2(は)項に掲げる建築物 以外の建築物	法別表第2(ほ)項に掲げる建築物
容積率の制限	10分の20	
建蔽率の制限	10分の6	
高さの制限	20メートル	

外壁等の制限	(1) 外壁等から道路境界線までの距離 1.5メートル（車庫、物置その他これらに類する用途に供する建築物のうち、道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の最高の高さが3メートル以下で、かつ、その部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるものについては、1メートル） (2) 外壁等から隣地境界線までの距離 1メートル
--------	--

備考 この表の地区的区分欄に掲げる地区は、米子境港都市計画地区計画河崎中央地区地区計画に定める区域とする。

(11) 両三柳北業務地区地区整備計画区域

用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 (1) 物品販売店舗 (2) 展示場 (3) 自動車修理工場 (4) 事務所 (5) 前各号に掲げる建築物に附属し、当該建築物と用途上不可分の関係にある建築物
容積率の制限	10分の20
建蔽率の制限	10分の6
高さの制限	13メートル
外壁等の制限	外壁等から道路境界線及び隣地境界線までの距離 2メートル
緑化率の制限	100分の5
垣等の制限	次の各号のいずれかに該当するもの (1) 生け垣 (2) 高さ0.6メートル以下の基礎部分の上に開放的なフェンスを施したもの又は当該基礎部分と植栽を組み合わせたもの