

建築物等の制限に関する条例

昭和26年3月20日

岡山県条例第10号

改正 昭和47年9月19日条例第42号
昭和52年12月23日条例第40号
昭和62年12月25日条例第37号
平成5年2月23日条例第15号
平成5年5月28日条例第20号
平成5年7月2日条例第27号
平成7年7月7日条例第26号
平成12年9月29日条例第92号
平成13年3月23日条例第34号
平成14年12月20日条例第77号
平成18年3月24日条例第33号
平成27年3月20日条例第33号
平成30年3月23日条例第26号
平成30年10月5日条例第63号
令和元年7月5日条例第55号
令和4年6月24日条例第40号
令和5年3月20日条例第5号
令和6年3月22日条例第53号

(趣旨)

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39条、第40条、第43条第3項及び第56条の2第1項並びに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第30条第2項の規定により、災害危険区域の指定、建築物の敷地、構造等に関する制限並びに都市計画区域内及び準都市計画区域の建築物の敷地等と道路との関係に関する制限及び日影による中高層の建築物の高さの制限に関し、必要な事項について定める。

(災害危険区域の指定及び建築制限)

第2条 法第39条第1項の災害危険区域（以下「災害危険区域」という。）は、知事が別に指定した区域とする。

- 2 災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物を建築してはならない。ただし、建築物の構造、敷地の状況及び災害防止措置の状況により知事が当該建築物の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。
- 3 知事は、災害危険区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村の長の意見を聴かなければならない。
- 4 知事は、災害危険区域を指定するときは、その旨及びその指定の区域を告示しなければならない。
- 5 災害危険区域の指定は、前項の告示によつてその効力を生ずる。
- 6 知事は、第四項に規定する告示をしたときは、その旨を関係市町村の長に通知するものとする。
- 7 前四項の規定は、災害危険区域の指定の廃止について準用する。

(崖に近接する建築物)

第3条 居室を有する建築物を建築する場合（前条第2項ただし書の規定により住居の用に供する建築物を建築する場合を除く。）において、当該建築物を、2mを超える

高さの崖（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。以下この条において同じ。）の上に建築しようとするときにあつては崖の下端から、5 m以上の高さの崖の下に建築しようとするとき（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定により知事が指定した土砂災害特別警戒区域内において居室を有する建築物を建築しようとする場合を除く。）にあつては崖の上端から、当該建築物との間にそれぞれ当該崖の高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。

- 一 崖を覆う擁壁の工事（これに付随する崖の災害防止工事を含む。）について、法第88条第1項において準用する法第7条第5項又は法第7条の2第5項に規定する検査済証の交付があつたとき。
- 二 崖を覆う擁壁の工事又は崖の災害防止工事について、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第2項に規定する検査済証の交付があつたとき。
- 三 崖を覆う擁壁の工事又は崖の災害防止工事について、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第17条第2項又は第36条第2項に規定する検査済証の交付があつたとき。
- 四 前三号に掲げる場合のほか、建築物の構造、崖の土質及び災害防止措置の状況により知事が当該建築物の安全上支障がないと認めたとき。

（木造の特殊建築物の屋根）

第4条 学校、病院、診療所、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、百貨店、マーケット、公衆浴場、ホテル、旅館、下宿、寄宿舎又は自動車車庫の用途に供する特殊建築物の屋根は、法第22条第1項に規定する構造としなければならない。

（公衆浴場等の煙突）

第5条 公衆浴場その他多量の燃料を使用する建築物の煙突の高さは、15m以上でなければならない。

（特殊建築物のくみ取便所の便そう）

第6条 都市計画区域内における学校、病院、劇場、映画館、演芸場、観覧場又は旅館の用途に供する特殊建築物のくみ取便所の便そうは、政令第31条に規定する改良便そうとしなければならない。

（工場等と共同住宅等との併用建築物の構造）

第7条 共同住宅、下宿又は寄宿舎（以下「共同住宅等」という。）の用途に供する部分を2階に有する建築物で、当該部分（2階の部分に限る。）の床面積が150㎡を超える建築物の1階を工場、倉庫又は自動車車庫（以下「工場等」という。）の用途に供する場合には当該工場等の主要構造部を耐火構造、準耐火構造又は政令第109条の3第二号に掲げる技術的基準に適合する構造とし、当該工場等の用途に供する部分と共同住宅等の用途に供する部分とを耐火構造又は政令第112条第2項に規定する一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床で区画しなければならない。ただし、当該建築物の工場等の用途に供する部分が、次のいずれかに該当する場合には、この限りでない。

- 一 床面積が50㎡以下のもの
- 二 機械製作工場、不燃性の物品を保管する倉庫その他これらと同等以上に火災発生のおそれの少ないもの

2 前項の場合において、当該工場等の主要構造部又は当該工場等の用途に供する部分と共同住宅等の用途に供する部分とを区画する床が政令第108条の4第1項第一号又は第二号に該当するときは、当該主要構造部又は当該床の構造は、耐火構造とみなす。

（特殊建築物等の敷地等と道路との関係）

第8条 都市計画区域及び準都市計画区域内における法別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物、階数が3以上である建築物若しくは政令第116条の2第1項に規定する窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物で、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下この条において同じ。）が500㎡を超えるもの又は延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に接しなければならない。ただし、知事が避難又は通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

2 前項の建築物の敷地が道路に接する部分の長さは、次によらなければならない。ただし、知事が避難又は通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

一 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、延べ面積が1,000㎡を超える集会場又は延べ面積が1,500㎡を超える百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗にあつては、その敷地境界線の延長の6分の1以上

二 前号に規定する建築物以外の建築物にあつては、三メートル以上

3 前項第一号に規定する特殊建築物（第5項において「劇場等」という。）には主要出入口を第1項に規定する道路に面して設け、かつ、その前面に次に定める奥行（建築物の主要出入口とその前面道路の境界線との水平距離をいう。）を有する空地を設けなければならない。ただし、知事が避難又は通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

一 客席の床面積の合計が200㎡以下のもの又は延べ面積が1,500㎡を超える百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗にあつては、2m以上

二 客席の床面積の合計が200㎡を超え、500㎡以下のものにあつては、3m以上

三 客席の床面積の合計が500㎡を超えるものにあつては、5m以上

4 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。次項において同じ。）の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物で、第1項に規定する建築物を含むものに対する同項及び第2項の規定の適用については、当該建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

5 第3項の規定は、法第86条第1項から第4項までの規定により一の敷地内にあるものとみなされる劇場等については、適用しない。

（自動車車庫の敷地と道路との関係）

第9条 都市計画区域及び準都市計画区域内においては、床面積の合計が50㎡を超える自動車車庫を有する建築物の敷地における自動車の出入口は、次の各号のいずれかに該当する道路に接して設けてはならない。ただし、知事が通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

一 幅員4m未満の道路

二 道路の交差点、曲がり角又は急坂

三 道路上に設ける電車停留所若しくは引き返し場、安全地帯、横断歩道、橋詰め又は踏切から20m以内の道路

四 公園、小学校、幼稚園その他これらに類する施設の主要出入口から20m以内の道路

2 前条第4項の規定は、前項の場合について準用する。この場合において、同条第4項中「第1項に」とあるのは「次条第1項に」と、「同項及び第2項」とあるのは「同項」と読み替えるものとする。

第10条 都市計画区域及び準都市計画区域内における床面積の合計が50㎡を超える自動車車庫を有する建築物の敷地が道路に接する部分の長さは、4m以上でなければならない。ただし、知事が通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

2 第8条第4項の規定は、前項の場合について準用する。この場合において、同条第4項中「第1項に」とあるのは「第10条第1項に」と、「同項及び第2項」とあるのは「同項」と読み替えるものとする。

(日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域及び日影時間の指定)

第11条 法第56条の2第1項の規定により日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域として指定する区域は、次の表の上欄に掲げる区域とし、それぞれの区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4(に)欄の各号のうちから指定する号は、それぞれ次の表の下欄に掲げる号とする。

対 象 区 域	法別表第4(に)欄の号
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	(2)
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	(2)
第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	(2)

(既存建築物に対する適用除外)

第12条 法第3条第2項の規定によりこの条例の規定の適用を受けない建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分について増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下この条において「増築等」という。)をする場合においては、知事が当該増築等の状況によりやむを得ないと認めたときは、第2条から第10条までの規定は、適用しない。

(仮設興行場等及び興行場等に対する適用除外)

第13条 第4条及び第6条の規定は、次の各号に掲げる建築物については、適用しない。

- 一 法第85条第6項に規定する仮設興行場等及び同条第7項の1年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等
- 二 法第87条の3第6項に規定する建築物の用途を変更して興行場等として使用することを許可された建築物及び同条第7項に規定する建築物の用途を変更して特別興行場等として使用することを許可された建築物

(市町村条例との調整)

第14条 市町村において、この条例の規定に相当する内容を規定する条例が定められた場合には、当該市町村の区域については、この条例の規定は、適用しない。

(罰則)

第15条 第2条第2項、第3条第1項、第4条から第6条まで、第7条第1項、第8条第1項から第3項まで、第9条第1項又は第10条第1項の規定に違反した場合における建築物又は工作物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、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、当該建築物又は工作物の工事施工者)は、20万円以下の罰金に処する。

2 前項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、当該建築主又は工作物の築造主に対しても同項の刑を科する。

第16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て、前条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても前条の刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し相当の注意及び監督が尽されたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（昭和47年条例第42号）

この条例は、昭和48年1月1日から施行する。

附 則（昭和52年条例第40号）

この条例は、昭和53年4月1日から施行する。

附 則（昭和62年条例第37号）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第13条第1項の改正規定は、昭和63年1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5年条例第15号）

この条例は、平成5年4月1日から施行する。

附 則（平成5年条例第20号）

この条例は、平成5年6月25日から施行する。

附 則（平成5年条例第27号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成7年条例第26号）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の際現に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号。以下「改正法」という。）第1条の規定による改正前の都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められている都市計画区域内の第一種住居専用地域、第二種住居専用地域及び住居地域に関しては、平成8年6月24日（同日前に同条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により、当該都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第20条第1項の規定による告示があった日。以下同じ。）までの間は、第1条の規定による改正前の建築物等の制限に関する条例第11条の規定は、なおその効力を有する。

附 則（平成12年条例第92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 第1条の規定による改正後の建築物等の制限に関する条例第2条第2項ただし書、第3条ただし書、第8条第1項ただし書、同条第2項ただし書、同条第3項ただし書、第9条第1項ただし書、第10条第1項ただし書及び第12条の規定は、この条例の施行の日以後にされた建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定による確認の申請に係る建築物について適用し、同日前にされた同項の規定による確認の申請に係る建築物については、なお従前の例による。

- 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（平成13年条例第34号）

この条例は、規則で定める日から施行する。

附 則（平成14年条例第77号）

この条例は、平成15年1月1日から施行する。

附 則（平成18年条例第33号）

この条例は、規則で定める日から施行する。

附 則（平成27年条例第33号）

この条例は、平成27年6月1日から施行する。ただし、第3条の改正規程は公布の日から施行する。

附 則（平成30年条例第26号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（平成30年条例第63号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和元年条例第55号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年条例第40号）

この条例は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和4年法律第44号）附則第1条第二号に掲げる規定の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

附 則（令和4年条例第5号）

（施行期日）

1 この条例は、令和5年5月26日から施行する。

（経過措置）

2 宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号。以下「一部改正法」という。）による改正前の宅地造成等規制法第13条第2項に規定する検査済証の交付があった場合又は一部改正法附則第2条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる宅地造成に関する工事等の規制及び同条第2項の規定によりなお従前の例によることとされる宅地造成に関する工事の規制に係る工事に係る一部改正法による改正前の宅地造成等規制法第13条第2項に規定する検査済証の交付があった場合における第3条の規定による改正前の建築物等の制限に関する条例第3条第2項第三号の規定の適用については、なお従前の例による。

附 則（令和6年条例第53号）

この条例は、令和6年4月1日から施行する。