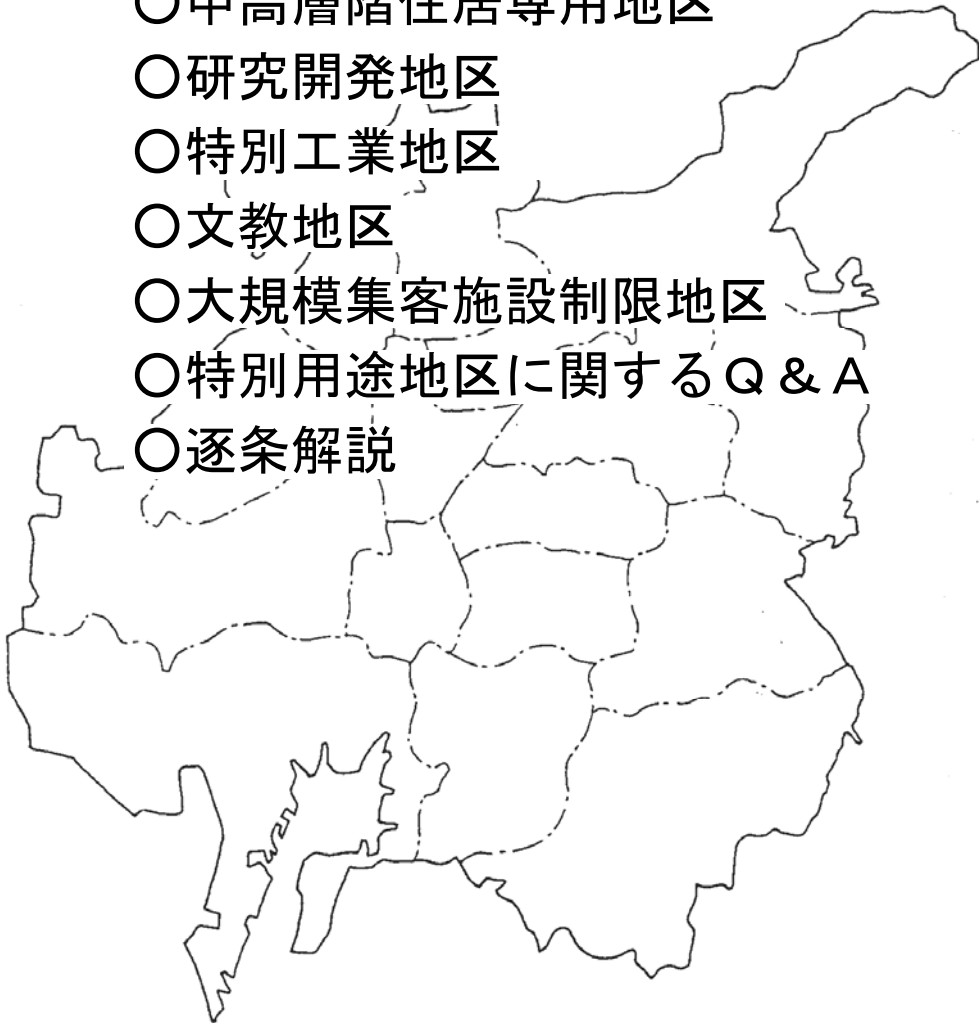


# 特別用途地区の概要

- 特別用途地区とは
- 特別用途地区位置図
- 中高層階住居専用地区
- 研究開発地区
- 特別工業地区
- 文教地区
- 大規模集客施設制限地区
- 特別用途地区に関するQ & A
- 逐条解説



平成 30 年 4 月

名古屋市住宅都市局建築指導部

# 特別用途地区とは

特別用途地区は、地域の特殊性や、産業等の特殊性に応じたキメ細かい用途規制を行うために、13種類の用途地域の指定を補完するために指定されるものです。

特別用途地区は都市計画決定により、その地区の指定が行われ、用途規制の内容は、特別用途地区の建築条例で定められています。

名古屋市では、5種類の特別用途地区が定められています。

- ① 中高層階住居専用地区
- ② 研究開発地区
- ③ 特別工業地区
- ④ 文教地区
- ⑤ 大規模集客施設制限地区

〔都市計画法〕（抜粋）

第9条

1～13（略）

14 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。

15～23（略）

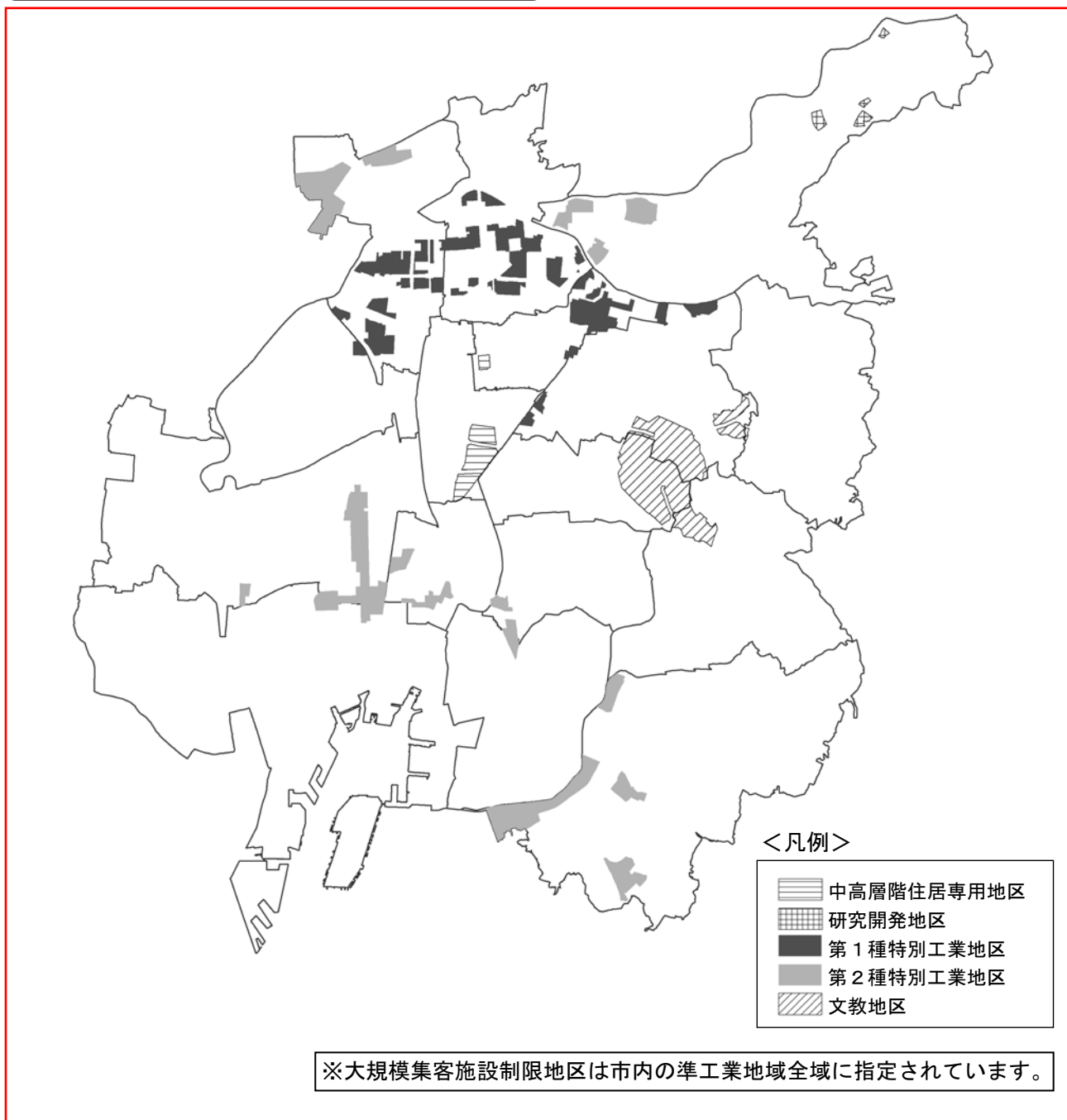
〔建築基準法〕（抜粋）

第49条（特別用途地区）

特別用途地区内においては、前条第1項から第13項までに定めるものを除くほか、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。

2 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、前条第1項から第13項までの規定による制限を緩和することができる。

# 特別用途地区位置図



特別用途地区	面積
中高層階住居専用地区	約 116ha
研究開発地区	約 32ha
第1種特別工業地区（準工業地域）	約 675ha
第2種特別工業地区（工業地域）	約 936ha
文教地区	約 562ha
大規模集客施設制限地区	約 3,552ha

# 中高層階住居専用地区

## 〔趣 旨〕

都心部で、住宅と商業業務施設が立地する地域において、中高層階を住宅に限定する立体的な用途規制を行い、住宅の確保を図り、都心定住に資することを目的に指定されています。

## 〔場 所〕

以下の4地区において指定されています。(詳しくは都市計画図を参照)

- ① 東区泉一丁目の一部
- ② 中区千代田一・二丁目、大須四丁目の各一部
- ③ 中区千代田三・四丁目、上前津二丁目、富士見町、大井町の各一部
- ④ 中区平和一・二丁目、金山二・三・四丁目の各一部

※いずれも、商業地域で指定容積率が500%に指定されています。

## 〔制限概要〕

以下の建築物の建築が禁止されています。

- ① 5階以上の部分を住宅以外の建築物の用途に供するもの。(当該建築物の使用容積率が400%以下のものを除く。)
- ② 建築基準法別表第2(リ)項第2号及び第3号に掲げる建築物

### (建築基準法抜粋)

別表第2(リ)項第2号

キャバレー、料理店その他これらに類するもの

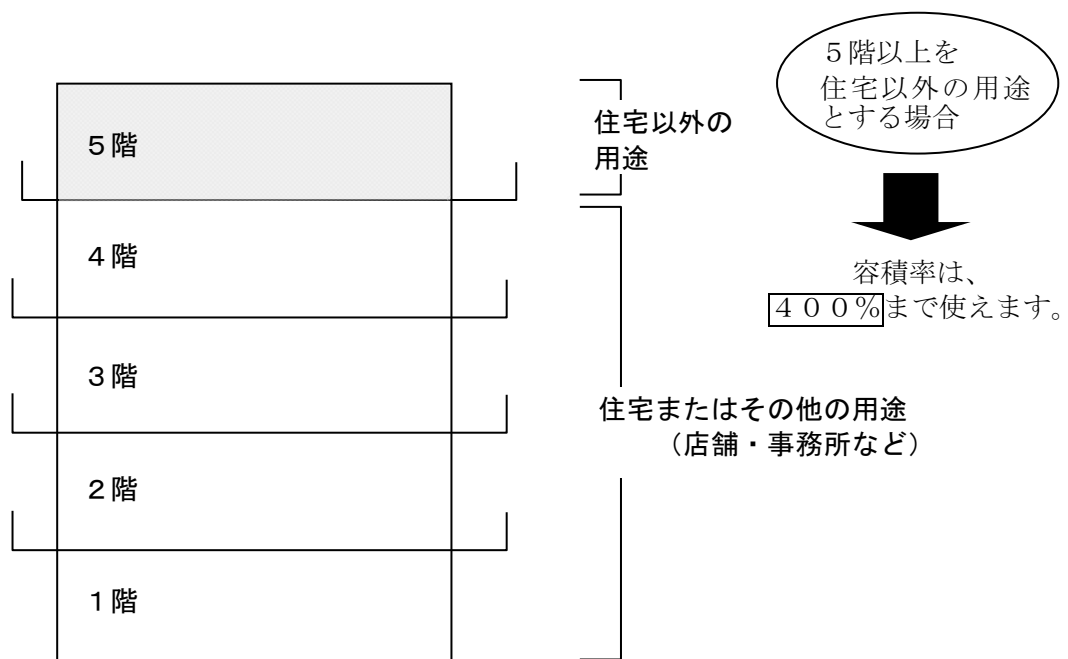
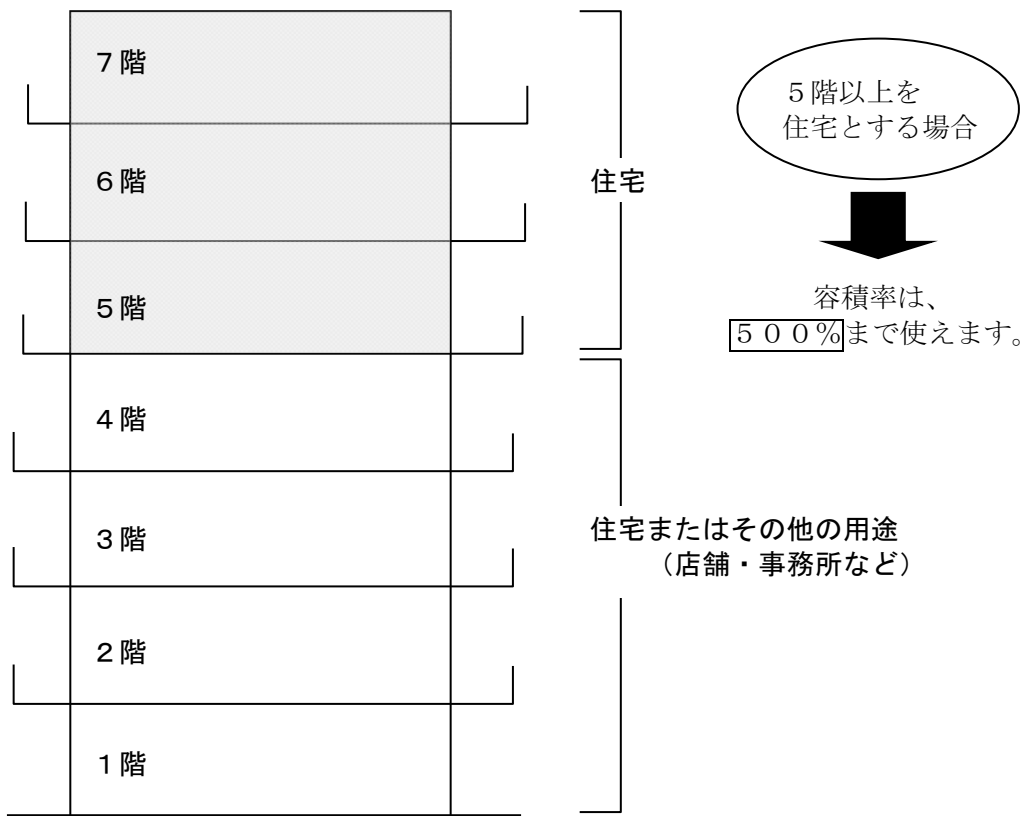
別表第2(リ)項第3号

個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

### (建築基準法施行令抜粋)

第130条の9の5 法別表第2(リ)項第3号及び(る)項第3号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第9項及び第11項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するものとする。

〈制限のイメージ〉



# 研究開発地区

## 〔趣 旨〕

研究・開発機能を集積する志段味ヒューマンサイエンスパーク地区において、研究・開発の目的になじまない施設及び目的を害する施設の建築を禁止し、研究・開発にふさわしい環境を醸成することを目的としています。

## 〔場 所〕

以下の4地区において指定されています。(詳しくは都市計画図を参照)

- ① 吉根地区 : 守山区花咲台二丁目の一部
- ② 研究開発センター地区 : 守山区大字下志段味字穴ヶ洞の一部
- ③ 穴ヶ洞地区 : 守山区大字下志段味字穴ヶ洞・字吉田の一部
- ④ 上志段味地区 : 守山区大字上志段味蟻塚・安川原・川原・西浦の一部

## 〔制限概要〕

以下の建築物の建築が禁止されています。

- ①住宅
  - ②店舗、飲食店その他これらに類するもので500㎡を超えるもの
  - ③共同住宅、寄宿舍又は下宿
  - ④学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)
  - ⑤ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場
  - ⑥ホテル又は旅館
  - ⑦自動車教習所
  - ⑧畜舎でその用途に供する部分の床面積の合計が15㎡を超えるもの
  - ⑨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
  - ⑩カラオケボックスその他これに類するもの
  - ⑪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令で定めるもの
  - ⑫倉庫業を営む倉庫
  - ⑬キャバレー、料理店その他これらに類するもの
- ※1 ①②③の用途で研究開発施設に付属するものは建築できます。
- ※2 ⑥⑧の用途で研究開発施設に該当するものは建築できます。

# 特別工業地区

## 〔趣 旨〕

準工業地域内において、騒音・振動など近隣公害を防止すべき区域に第1種特別工業地区、工業地域内において、有毒ガス、有害粉塵、悪臭など広域公害を防止すべき区域に第2種特別工業地区を指定しております。

## 〔制限概要〕

### (1) 第1種特別工業地区（準工業地域）

概ね、準住居地域並みの工場の建築が規制されています。

#### 1 次の各号に掲げる事業を営む工場

- (1) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
- (2) 出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用する塗料の吹付
- (3) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
- (4) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
- (5) レディミクストコンクリートの製造で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの
- (6) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥と石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
- (7) ガラスの製造又は砂吹
- (8) 鉄板の波付加工
- (9) ドラム缶の洗浄又は再生
- (10) 厚さ0.5ミリメートル以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断
- (11) 原動機を使用するセメント製品の製造
- (12) 木材の引割り又はかんな削りで出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用するもの
- (13) 石材の引割りで出力の合計が1.5キロワットを超える原動機を使用するもの
- (14) 合成樹脂の射出成形加工
- (15) めっき

#### 2 法別表第2(ぬ)項第4号に掲げる建築物

### (2) 第2種特別工業地区（工業地域）

概ね、準工業地域並みの工場の建築が規制されています。

下記の工場を除く準工業地域で禁止されている用途の建築物

- (1) 鉄釘類又は鋼球の製造
- (2) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造

# 文教地区

## 〔趣 旨〕

名古屋大学周辺の東部丘陵地一帯は、教育施設・研究施設・文化施設がある程度集積しており、良好な文教的環境が形成されています。当該地区に文教地区を指定し、文教環境の維持向上を図ることを目的としています。

## 〔制限概要〕

下記の文教的環境の維持向上に支障のある施設の建築が制限されています。

- ①キャバレー、マージャン屋、ぱちんこ屋等（※1）  
（風営法第2条第1項に規定する風俗営業店）
- ②旅館、ホテル（※2）  
（旅館業法第2条第1項に規定する旅館業の用途に供する建築物）
- ③公衆を入浴させる施設（※3）  
（公衆浴場法第1条第1項に規定する公衆浴場）
- ④個室付浴場等  
（風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業）
- ⑤その他市長の指定する建築物  
（未指定）

※1 ①施設で遊技設備を備えた喫茶店等は除きます。

※2 ②の施設で下宿営業をするものを除きます。

※3 ③の施設で一般の公衆浴場を除きます。



# 大規模集客施設制限地区

## 〔趣 旨〕

準工業地域内において、住環境や工場操業環境等への影響が大きい大規模集客施設の立地を制限しています。

## 〔制限概要〕

建築基準法別表第2(か)項に掲げる建築物が規制されています。

### (建築基準法抜粋)

#### 別表第2(か)項

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万㎡を超えるもの

### (建築基準法施行令抜粋)

#### 第130条の8の2 (略)

2 法別表第2(と)項第六号及び(か)項(法第87条第2項又は第3項において法第48条第7項及び第14項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所及び場外車券売場に類する用途は、場内車券売場及び勝舟投票券発売所とする。

# 特別用途地区に関するQ&A

## 1. 敷地が特別用途地区内外にまたがる場合はどのようなになるのか？

通常の用途地域による制限と同様で、敷地の過半が当該地区に属するかどうかで判断されます。つまり、敷地の過半が特別用途地区に属する場合、特別用途地区の制限が適用され、敷地の過半が特別用途地区に属さない場合、特別用途地区の制限が適用されません。

## 2. 既存不適格建築物の扱いはどのようなになるのか？

既存不適格建築物はそのまま使用することができますが、建築しなおすことはできません。ただし、増築する場合は、基準時（条例が適用された時）の1.2倍までの増築が可能となります。（文教地区においては、1.0倍）

## 3. 中高層階住居専用地区に建築する場合は、全て5階以上を住宅にする必要があるのか？

計画建築物の容積率が400%以下の計画であれば、5階以上を住宅にする必要はありません。400%以下かどうかを判断する場合には、自動車車庫の容積率緩和及び住宅地下の緩和を適用することができます。

## 4. 中高層階住居専用地区で5階以上を住宅にした場合、容積率が500%まで使用できるが、前面道路による容積率の低減も緩和されるのか？

基準容積率は、都市計画による指定容積率と前面道路による容積率の厳しい方が適用されますので、前面道路による容積率の低減は緩和されません。つまり、前面道路が4mの道路に接した敷地における容積率の上限は、240%（ $4 \times 6/10 = 24/10$ ）ということになります。なおこの場合は、当然、計画建築物の容積率が400%以下になりますので、5階以上を住宅にする必要はありません。

## 5. 研究開発地区で、ホテル・旅館が禁止されているが、研修宿泊施設も建築できないのか？

一般のホテル・旅館については、研究・開発の目的になじまない施設であるため、建築が制限されています。しかし、研究の成果を研修するなどの施設である研修宿泊施設は、この地区指定の目的に合致する施設ですので建築することができます。つまり、研修宿泊施設は、この条例で定義している研究開発施設に該当しているため建築が可能となります。また、研究開発施設に付属する住宅、寄宿舎等、500㎡以下の店舗・飲食店も立地が可能です。

## 6. 大規模集客施設制限地区で、大規模集客施設の床面積の算定には、①附属の駐車場、②英会話教室、③クリニック、④ATM、⑤クリーニング店は算入されるのか？

大規模集客施設として制限されていない用途の部分は算入する必要はありません。従って、①は算入しない、②は法別表第2における「大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの」に該当するため算入しない、③は法別表第2における「診療所」に該当するため算入しない、④及び⑤はサービス業を営む店舗に該当するため、算入する必要があります。

名古屋市中高層階住居専用地区建築条例 逐条解説

(平成7年名古屋市条例第40号)

第1条 (趣旨)

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条第1項の規定に基づき、中高層階住居専用地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な事項を定めるものとする。

(要旨)

本条例制度の根拠及び趣旨を明示したものです。

第2条 (中高層階住居専用地区内の建築制限)

中高層階住居専用地区内においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が中高層階住居専用地区における住宅の確保及び住居の環境の保護に支障を及ぼす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、この限りでない。

(1) 5階以上の部分を住宅以外の建築物の用途に供するもの(建築物の容積率が10分の40以下のものを除く。)

(2) 法別表第2(り)項第2号及び第3号に掲げる建築物

2 市長は、前項ただし書の規定による許可(以下「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、規則で定めるところにより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、建築審査会の意見を聞かなければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について許可をする場合で次に掲げる要件に該当するときは、この限りでない。

(1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。

(2) 増築又は改築後の前項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、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

(要旨)

建築物の用途に関する制限の通則を定めたものです。

1項：◆以下の①及び②の建築物については、建築できません。しかし、特例許可を受けた場合には、特例的に建築ができます。

①5階以上の部分を住宅以外の用途に供するもの(計画建築物の容積率が400%以下の場合には、この制限はかからないため建築できます。)

②キャバレー、料理店その他これらに類するもの(法別表第2(り)項第2号関係)及び個室付浴業に係る公衆浴場その他これに類する政令第130条の9の5において定められたもの

(参考) 令130条の9の5(近隣商業地域及び準工業地域内に建築してはならない建築物)

法別表第2(り)項第3号及び(る)項第3号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第9項及び第11項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するものとする。

◆特例許可を受けることのできる施設は、以下のような性格を持った施設に限られます。

① 中高層階住居専用地区として、住宅の確保及び住環境の保護に支障をきたさないもの

② 公益上やむを得ないもの

2 項：◆特例許可を受けるためには以下の手続きが必要となります。これは、通常の用途地域による用途制限の特例許可と同様です

①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

②建築審査会の意見聴取

◆一旦許可した建築物については、以下の①及び②に該当する場合において、再許可の際、意見の聴取会及び審査会の手続きは不要となります。

①許可時の敷地内の増築・改築・移転であること。

②不適合面積が許可時の面積から増加しないこと。

(注意)

①の制限については、すなわち、5 階以上を全て住宅とする場合については、都市計画容積率が 500%として計画できることとなります。しかし、道路の幅員による容積率制限が緩和されるわけではないので、注意が必要です。

計画建築物の容積率算定の際には、法 52 条などにおいて容積率制限を行う場合に算定するもので検討するため、駐車場の 5 分の 1 緩和及び地下における住宅による緩和なども適用の上算定されます。

### 第 3 条 (既存の建築物に対する制限の緩和)

法第 3 条第 2 項の規定により前条第 1 項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に定め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、前条第 1 項の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時（法第 3 条第 2 項の規定により前条第 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の規定（そ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。以下この条において同じ。）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 条の規定並びに名古屋市区画等の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 5 年名古屋市区画条例第 41 号）第 4 条及び第 5 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) 増築後の前条第 1 項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) 用途の変更（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 137 条の 19 第 2 項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないこと。

2 法第 3 条第 2 項の規定により前条第 1 項の規定の適用を受けない建築物について、前項第 4 号に定める範囲内にお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、前条第 1 項の規定は適用しない。

(要旨)

本条は、既存不適格建築物の増築・改築・大規模の修繕・大規模の模様替えをする場合、法第 3 条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定により、原則として制限の遡及適用がなされますが、一定の範囲において、その原則の適用除外（つまり、既存不適格の状況が存続することとなります。）を定めたものです。

用途不適格の増築・改築のできる範囲が第 1 項各号に示されており、以下の通りです。

①増改築が基準時の敷地内であり、基準時の敷地に対して容積率制限・建ぺい率制限に適合している範囲内（地区計画条例による容積率・建ぺい率の制限も含む）

②増築後の床面積の合計は、基準時の床面積の 1.2 倍以内

③不適合部分の床面積の合計は、基準時の当該部分の床面積の 1.2 倍以内

④増築又は改築と同時に用途変更をすることはできません。

第2号には、大規模の修繕・大規模の模様替については、その規模にかかわらず、いずれの場合についても遡及適用がなされないことが示されています。

### 第3条の2 (類似の用途の指定)

令第137条の19第3項の規定により指定する類似の用途は、第2条第1項の規定の準用に関しては、令第137条の19第2項に規定する範囲内のものとする。

#### (要旨)

本条は、既存不適格建築物の用途変更をする場合、法第87条第3項の規定により、原則として制限の遡及適用がなされますが、類似の用途相互間におけるものについて、その原則の適用除外（つまり、既存不適格の状況が存続することになります。）を定めたものです。通常の用途地域による用途制限における適用除外と同じ内容としています。

### 第4条 (罰則)

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2条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 法第87条第2項において準用する第2条第1項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

### 第5条 (両罰規定)

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、同条の刑を科する。

#### 附 則

この条例は、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）第1条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により行う特別用途地区に関する都市計画の決定の告示の日（平成8年5月31日）から施行する。

附 則（平成8年条例第45号）（略）

附 則（平成13年条例第5号）（略）

附 則（平成15年条例第9号）（略）

附 則（平成16年条例第6号）（略）

附 則（平成17年条例第6号）（略）

附 則（平成18年条例第4号）（略）

附 則（平成20年条例第6号）（略）

附 則（平成23年条例第45号）（略）

附 則（平成27年条例第60号）（略）

附 則（平成30年条例第5号）（略）

名古屋市研究開発地区建築条例  
(平成7年名古屋市条例第43号)

第1条 (趣旨)

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条第1項の規定に基づき、研究開発地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な事項を定めるものとする。

(要旨)

本条は、本条例制定の根拠及び趣旨を明示したものです。

第2条 (研究開発地区内の建築制限)

研究開発地区内においては、別表に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が研究開発の環境の保護及び業務の利便の増進に支障を及ぼす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おいては、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定による許可(以下「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、規則で定めるところにより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、建築審査会の意見を聞かなければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について許可をする場合で次に掲げる要件に該当するときは、この限りでない。

(1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。

(2) 増築又は改築後の前項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、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

(要旨)

建築物の用途に関する制限の通則を定めたものです。

1 項：◆研究開発地区内の制限及び市長による特例許可の規定を定めたものです。具体的な制限内容は別表に規定されています。内容は研究開発の目的に支障がある、あるいは目的になじまない施設が列挙されています。

2 項：◆特例許可を受けるためには以下の手続きが必要となります。これは、通常の用途地域による用途制限の特例許可と同様です。

①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

②建築審査会の意見聴取

◆一旦許可した建築物については、以下の①及び②に該当する場合において、再許可の際、意見の聴取会及び審査会の手続きは不要となります。

①許可時の敷地内の増築・改築・移転であること。

②不適合面積が許可時の面積から増加しないこと。

### 第3条 (既存の建築物に対する制限の緩和)

法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に定め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、前条第1項の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により前条第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の規定(そ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。以下この条において同じ。)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条の規定並びに名古屋市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例(平成5年名古屋市条例第41号)第4条及び第5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) 増築後の前条第1項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) 用途の変更(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。
- 2 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、前項第4号に定める範囲内にお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、前条第1項の規定は適用しない。

#### (要旨)

本条は、既存不適格建築物の増築・改築・大規模の修繕・大規模の模様替えをする場合、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により、原則として制限の遡及適用がなされますが、一定の範囲において、その原則の適用除外(つまり、既存不適格の状況が存続することになります。)を定めたものです。

用途不適格の増築・改築のできる範囲が各号に示されており、以下の通りです。

- ①増改築が基準時の敷地内であり、基準時の敷地に対して容積率制限・建ぺい率制限に適合している範囲内(地区計画条例による容積率・建ぺい率の制限も含む)
- ②増築後の床面積の合計は、基準時の床面積の1.2倍以内
- ③不適合部分の床面積の合計は、基準時の当該部分の床面積の1.2倍以内
- ④増築又は改築と同時に用途変更をすることはできません。

第2号には、大規模の修繕・大規模の模様替については、その規模にかかわらず、いずれの場合についても遡及適用がなされないことが示されています。

### 第3条の2 (類似の用途の指定)

令第137条の19第3項の規定により指定する類似の用途は、第2条第1項の規定の準用に関しては、令第137条の19第2項に規定する範囲内のものとする。

#### (要旨)

本条は、既存不適格建築物の用途変更をする場合、法第87条第3項の規定により、原則として制限の遡及適用がなされますが、類似の用途相互間におけるものについて、その原則の適用除外(つまり、既存不適格の状況が存続することになります。)を定めたものです。通常の用途地域による用途制限における適用除外と同じ内容としています。

#### 第4条 (罰則)

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2条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 法第87条第2項において準用する第2条第1項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

#### 第5条 (両罰規定)

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、同条の刑を科する。

#### 附 則

この条例は、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）第1条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により行う特別用途地区に関する都市計画の決定の告示の日（平成8年5月31日）から施行する。

附 則（平成8年条例第45号）（略）

附 則（平成13年条例第5号）（略）

附 則（平成15年条例第9号）（略）

附 則（平成16年条例第6号）（略）

附 則（平成17年条例第6号）（略）

附 則（平成18年条例第4号）（略）

附 則（平成20年条例第6号）（略）

附 則（平成27年条例第60号）（略）

附 則（平成28年条例第12号）（略）

#### 別表

- 1 住宅（研究所、試験所、研究支援施設、開発・試作型工場、大学その他これらに類する研究開発の用に供する建築物又は研究開発を推進し、その成果の普及等を図るための研修施設、交流施設その他これらに類する用途に供する建築物（以下「研究開発施設」と総称する。）に附属するものを除く。）
- 2 店舗、飲食店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500平方メートルを超えるもの（研究開発施設に附属するものを除く。）
- 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿（研究開発施設に附属するものを除く。）
- 4 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）
- 5 ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場
- 6 ホテル又は旅館（研究開発施設に該当するものを除く。）
- 7 自動車教習所
- 8 畜舎でその用途に供する部分の床面積の合計が15平方メートルを超えるもの（研究開発施設に該当するものを除く。）
- 9 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
- 10 カラオケボックスその他これに類するもの
- 11 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令で定めるもの
- 12 倉庫業を営む倉庫
- 13 キャバレー、料理店その他これらに類するもの



名古屋市特別工業地区建築条例  
(昭和 47 年名古屋市条例第 70 号)

第 1 条 (趣旨)

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 条第 1 項の規定に基づき、特別工業地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な事項を定めるものとする。

(要旨)

本条は、本条例制定の根拠及び趣旨を明示したものです。

第 2 条 (特別工業地区内の建築制限)

準工業地域内の特別工業地区内においては、別表第 1 に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が近隣に環境悪化をもたらす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おいては、この限りでない。

2 工業地域内の特別工業地区内においては、別表第 2 に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が広域に環境悪化をもたらす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おいては、この限りでない。

3 市長は、第 1 項ただし書又は前項ただし書の規定による許可（以下「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、規則で定めるところにより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、建築審査会の意見を聞かなければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について許可をする場合で次に掲げる要件に該当するときは、この限りでない。

- (1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。
- (2) 増築又は改築後の第 1 項又は前項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、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。
- (3) 第 1 項又は前項の規定に適合しない事由が原動機の出力又は容器等の容量による場合においては、増築、改築又は移転後のそれらの出力又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力又は容量の合計を超えないこと。

(要旨)

建築物の用途に関する制限の通則を定めたものです。

1 項：◆準工業地域内の用途の制限及び市長による特例許可の規定を定めたものです。具体的な制限内容は別表第 1 に規定されています。内容は概ね準住居地域で禁止されている工場を制限するものです。

2 項：◆工業地域内の用途の制限及び市長による特例許可の規定を定めたものです。具体的な制限内容は別表第 2 に規定されています。内容は概ね準工業地域で禁止されている工場を制限するものです。

3 項：◆特例許可を受けるためには以下の手続きが必要となります。これは、通常の用途地域による用途制限の特例許可と同様です。

①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

②建築審査会の意見聴取

◆一旦許可した建築物については、以下の①、②及び③に該当する場合において、再許可の際、意見の聴取会及び審査会の手続きは不要となります。

①許可時の敷地内の増築・改築・移転であること。

- ②不適合面積が許可時の面積から増加しないこと。
- ③不適合事由が原動機の出力等による場合は、許可時の出力等から増加しないこと。

### 第3条 (既存の建築物に対する制限の緩和)

法第3条第2項の規定により前条第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に定め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、前条第1項又は第2項の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により前条第1項又は第2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。以下この条において同じ。）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条の規定並びに名古屋市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（平成5年名古屋市条例第41号）第4条及び第5条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の前条第1項又は第2項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。
- (3) 前条第1項又は第2項の規定に適合しない事由が原動機の出力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又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 用途の変更（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないこと。

2 法第3条第2項の規定により前条第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物について、前項第4号に定める範囲内にお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、前条第1項又は第2項の規定は適用しない。

#### (要旨)

本条は、既存不適格建築物の増築・改築・大規模の修繕・大規模の模様替えをする場合、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により、原則として制限の遡及適用がなされますが、一定の範囲において、その原則の適用除外（つまり、既存不適格の状況が存続することになります。）を定めたものです。

用途不適格の増築・改築のできる範囲が各号に示されており、以下の通りです。

- ①増改築が基準時の敷地内であり、基準時の敷地に対して容積率制限・建ぺい率制限に適合している範囲内（地区計画条例による容積率・建ぺい率の制限も含む）
  - ②増築後の床面積の合計は、基準時の床面積の1.2倍以内
  - ③不適合事由が原動機の出力等による場合は、その出力等の合計が基準時の1.2倍以内
- 第2号には、大規模の修繕・大規模の模様替については、その規模にかかわらず、いずれの場合についても遡及適用がなされないことが示されています。

### 第3条の2 (類似の用途の指定)

令第137条の19第3項の規定により指定する類似の用途は、第2条第1項又は第2項の規定の準用に関しては、令第137条の19第2項に規定する範囲内のものとする。

#### (要旨)

本条は、既存不適格建築物の用途変更をする場合、法第87条第3項の規定により、原則として制限の遡及適用がなされますが、類似の用途相互間におけるものについて、その原則の適用除外（つまり、既存不適格の状況が存続することになります。）を定めたものです。通常の用途地域による用途制限における適用除外と同じ内容としています。

第4条 (罰則)

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2条第1項又は第2項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 法第87条第2項において準用する第2条第1項又は第2項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

第5条 (両罰規定)

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同条の罰金刑を科する。

附 則 (昭和47年条例第70号) (略)

附 則 (平成元年条例第29号) (略)

附 則 (平成5年条例第20号) (略)

附 則 (平成6年条例第7号) (略)

附 則 (平成7年条例第17号) (略)

附 則 (平成7年条例第41号) (略)

附 則 (平成8年条例第45号) (略)

附 則 (平成13年条例第5号) (略)

附 則 (平成15年条例第9号) (略)

附 則 (平成16年条例第6号) (略)

附 則 (平成17年条例第6号) (略)

附 則 (平成18年条例第4号) (略)

附 則 (平成20年条例第6号) (略)

附 則 (平成27年条例第60号) (略)

附 則 (平成30年条例第5号) (略)

## 別表第 1

### 1 次の各号に掲げる事業を営む工場

- (1) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
- (2) 出力の合計が 0.75 キロワットを超える原動機を使用する塗料の吹付
- (3) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
- (4) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの
- (5) レディミクストコンクリートの製造で出力の合計が 2.5 キロワットを超える原動機を使用するもの
- (6) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥と石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
- (7) ガラスの製造又は砂吹
- (8) 鉄板の波付加工
- (9) ドラム缶の洗浄又は再生
- (10) 厚さ 0.5 ミリメートル以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断
- (11) 原動機を使用するセメント製品の製造
- (12) 木材の引割り又はかんな削りで出力の合計が 0.75 キロワットを超える原動機を使用するもの
- (13) 石材の引割りで出力の合計が 1.5 キロワットを超える原動機を使用するもの
- (14) 合成樹脂の射出成形加工
- (15) めっき

### 2 法別表第 2(ぬ)項第 4 号に掲げる建築物

## 別表第 2

### 1 法別表第 2(る)項第 1 号及び第 2 号に掲げる建築物。ただし、次の各号に掲げる事業を営む工場を除く。

- (1) 鉄釘類又は鋼球の製造
- (2) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造

# 名古屋市文教地区建築条例

(昭和 43 年条例第 48 号)

## 第 1 条 (趣旨)

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 条第 1 項の規定に基づき、文教地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な事項を定めるものとする。

### (要旨)

本条は、本条例制定の根拠及び趣旨を明示したものです。

## 第 2 条 (文教地区内の建築制限)

文教地区内においては、別表に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が文教上の目的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、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定による許可（以下「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、規則で定めるところにより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、建築審査会の意見を聞かなければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について許可をする場合で次に掲げる要件に該当するときは、この限りでない。

(1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。

(2) 増築又は改築後の前項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、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

### (要旨)

建築物の用途に関する制限の通則を定めたものです。

1 項：◆文教地区内の制限及び市長による特例許可の規定を定めたものです。具体的な制限内容は別表に規定されています。内容は文教地区の良好な環境に支障を及ぼすおそれのある施設が列举されています。

2 項：◆特例許可を受けるためには以下の手続きが必要となります。これは、通常の利用地域による用途制限の特例許可と同様です。

①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

②建築審査会の意見聴取

◆一旦許可した建築物については、以下の①及び②に該当する場合において、再許可の際、意見の聴取会及び審査会の手続きは不要となります。

①許可時の敷地内の増築・改築・移転であること。

②不適合面積が許可時の面積から増加しないこと。

### 第3条 (既存の建築物に対する制限の緩和)

法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に定め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、前条第1項の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により前条第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の規定(そ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。以下この条において同じ。)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条の規定並びに名古屋市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例(平成5年名古屋市条例第41号)第4条及び第5条の規定に適合すること。

(2) 増築又は改築後の前条第1項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を超えないこと。

(3) 用途の変更(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。この場合において、同項中「合計の1.2倍」とあるのは、「合計」とする。)を伴わないこと。

2 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、前項第3号に定める範囲内にお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、前条第1項の規定は適用しない。

#### (要旨)

本条は、既存不適格建築物の増築・改築・大規模の修繕・大規模の模様替えをする場合、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により、原則として制限の遡及適用がなされますが、一定の範囲において、その原則の適用除外(つまり、既存不適格の状況が存続することになります。)を定めたものです。

用途不適格の増築・改築のできる範囲が各号に示されており、以下の通りです。

- ①増改築が基準時の敷地内であり、基準時の敷地に対して容積率制限・建ぺい率制限に適合している範囲内(地区計画条例による容積率・建ぺい率の制限も含む)
- ②不適合部分の床面積の合計は、基準時の当該部分の床面積の1.0倍以内
- ③増築又は改築と同時に用途変更をすることはできません。

第2号には、大規模の修繕・大規模の模様替については、その規模にかかわらず、いずれの場合についても遡及適用がなされないことが示されています。

### 第3条の2 (類似の用途の指定)

令第137条の19第3項の規定により指定する類似の用途は、第2条第1項の規定の準用に関しては、令第137条の19第2項に規定する範囲内のものとする。この場合において、同項中「合計の1.2倍」とあるのは、「合計」とする。

#### (要旨)

本条は、既存不適格建築物の用途変更をする場合、法第87条第3項の規定により、原則として制限の遡及適用がなされますが、類似の用途相互間におけるものについて、その原則の適用除外(つまり、既存不適格の状況が存続することになります。)を定めたものです。原則として、通常の利用用途による用途制限における適用除外と同じ内容としていますが、用途変更後の不適合用途に供する部分の床面積は、基準時の床面積を超えてはならないこととしています。

#### 第4条 (罰則)

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2条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 法第87条第2項において準用する第2条第1項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

#### 第5条 (両罰規定)

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、同条の刑を科する。

#### 附 則

この条例は、公布の日から施行する。

- 附 則 (昭和43年条例第48号) (略)
- 附 則 (昭和44年条例第19号) (略)
- 附 則 (昭和45年条例第65号) (略)
- 附 則 (昭和60年条例第26号) (略)
- 附 則 (平成6年条例第7号) (略)
- 附 則 (平成7年条例第42号) (略)
- 附 則 (平成8年条例第45号) (略)
- 附 則 (平成10年条例第33号) (略)
- 附 則 (平成13年条例第5号) (略)
- 附 則 (平成15年条例第9号) (略)
- 附 則 (平成16年条例第6号) (略)
- 附 則 (平成17年条例第6号) (略)
- 附 則 (平成18年条例第4号) (略)
- 附 則 (平成20年条例第6号) (略)
- 附 則 (平成27年条例第60号) (略)
- 附 則 (平成28年条例第12号) (略)

#### 別表

- 1 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 (同項第5号に規定する営業にあつては、同号に規定する遊技設備を備えた喫茶店その他の店舗を除く。) の用途に供する建築物
- 2 旅館業法 (昭和23年法律第138号) 第2条第1項に規定する旅館業 (下宿営業を除く。) の用途に供する建築物
- 3 公衆浴場法 (昭和23年法律第139号) 第1条第1項に規定する公衆浴場 (一般の公衆浴場を除く。) の用途に供する建築物
- 4 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6項に規定する店舗型性風俗特殊営業 (前2号に規定するものを除く。) の用途に供する建築物
- 5 前各号に掲げるもののほか、文教上良好な環境を害するおそれがあると認めて市長が指定する建築物

(参考)

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（抜粋）

第2条第1項

この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

1. キャバレー、待合、料理店、カフェその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業
2. 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を10ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。）
3. 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが5平方メートル以下である客席を設けて営むもの
4. まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業
5. スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）

第2条第6項

この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

1. 浴場業（公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第1条第1項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業
2. 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（前号に該当する営業を除く。）
3. 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和23年法律第137号）第1条第1項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業
4. 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業
5. 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業
6. 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの



## 旅館業法（抜すい）

### 第2条第1項

この法律で「旅館業」とは、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業をいう。

## 公衆浴場法（抜すい）

### 第1条第1項

この法律で「公衆浴場」とは、温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいう。

# 名古屋市大規模集客施設制限地区建築条例

(平成 20 年条例第 5 号)

## 第 1 条 (趣旨)

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 条第 1 項の規定に基づき、大規模集客施設制限地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な事項を定めるものとする。

### (要旨)

本条は、本条例制定の根拠及び趣旨を明示したものです。

## 第 2 条 (大規模集客施設制限地区内の建築制限)

大規模集客施設制限地区内においては、法別表第 2(か)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

- (1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画の区域のうち劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められる区域で同法第 12 条の 5 第 2 項第 1 号に規定する地区整備計画が定められているものの区域内においては、当該地区整備計画の内容に適合するもので、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
  - (2) 市長が周辺の住居の環境の保護及び区域内の工業の利便の増進に支障を及ぼす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もの
- 2 市長は、前項第 2 号の規定による許可（以下「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、規則で定めるところにより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、建築審査会の意見を聞かなければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について許可をする場合で次に掲げる要件に該当するときは、この限りでない。
- (1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。
  - (2) 増築又は改築後の前項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、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

### (要旨)

建築物の用途に関する制限の通則を定めたものです。

- 1 項：◆大規模集客施設制限地区内の制限及び市長による特例許可の規定を定めたものです。  
法別表第 2(か)項に掲げる建築物が禁止されています。

#### (参考) 法別表第 2(か)項に掲げる建築物

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定められるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 1 万平方メートルを超えるもの

#### (参考) 令第 130 条の 8 の 2（第二種住居地域等内に建築してはならない建築物の店舗、飲食店等に類する用途）

(略)

- 2 法別表第 2(と)項第六号及び(か)項（法第 87 条第 2 項又は第 3 項において法第 48 条第 7 項及び第 14 項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める店

舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所及び場外車券売場に類する用途は、場内車券売場及び勝舟投票券発売所とする。

◆制限の適用除外をうけることができるものは、以下の①又は②の場合があります。

①特定の地区計画区域内における認定

大規模集客施設を整備することが特に必要とされる地区計画の区域内におけるものであり、その地区の地区整備計画の内容に適合しているものに限られます。

②特例許可

特例許可を受けることのできる施設は、以下のような性格を持った施設に限られます。

- ・大規模集客施設制限地区として、周辺の住環境の保護、工業の利便増進に支障をきたさないもの
- ・公益上やむを得ないもの

2 項：◆特例許可を受けるためには以下の手続きが必要となります。これは、通常の用途地域による用途制限の特例許可と同様です。

①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

②建築審査会の意見聴取

◆一旦許可した建築物については、以下の①及び②に該当する場合において、再許可の際、意見の聴取会及び審査会の手続きは不要となります。

①許可時の敷地内の増築・改築・移転であること。

②不適合面積が許可時の面積から増加しないこと。

### 第3条 (既存の建築物に対する制限の緩和)

法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に定め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、前条第1項の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により前条第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の規定(そ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。以下この条において同じ。)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条の規定並びに名古屋市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例(平成5年名古屋市条例第41号)第4条及び第5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) 増築後の前条第1項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) 用途の変更(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。

2 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、前項第4号に定める範囲内にお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、前条第1項の規定は適用しない。

### (要旨)

本条は、既存不適格建築物の増築・改築・大規模の修繕・大規模の模様替をする場合、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により、原則として制限の遡及適用がなされますが、一定の範囲において、その原則の適用除外(つまり、既存不適格の状況が存続することになります。)を定めた

ものです。

用途不適格の増築・改築のできる範囲が各号に示されており、以下の通りです。

- ①増改築が基準時の敷地内であり、基準時の敷地に対して容積率制限・建ぺい率制限に適合している範囲内（地区計画条例による容積率・建ぺい率の制限も含む）
- ②増築後の床面積の合計は、基準時の床面積の1.2倍以内
- ③不適合部分の床面積の合計は、基準時の当該部分の床面積の1.2倍以内
- ④増築又は改築と同時に用途変更をすることはできません。

第2号には、大規模の修繕・大規模の模様替については、その規模にかかわらず、いずれの場合についても遡及適用がなされないことが示されています。

#### 第4条（類似の用途の指定）

令第137条の19第3項の規定により指定する類似の用途は、第2条第1項の規定の準用に関しては、令第137条の19第2項に規定する範囲内のものとする。

#### （要旨）

本条は、既存不適格建築物の用途変更をする場合、法第87条第3項の規定により、原則として制限の遡及適用がなされますが、類似の用途相互間におけるものについて、その原則の適用除外（つまり、既存不適格の状況が存続することになります。）を定めたものです。通常の用途地域による用途制限における適用除外と同じ内容としています。

#### 第5条（罰則）

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2条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 法第87条第2項において準用する第2条第1項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

#### 第6条（両罰規定）

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、同条の刑を科する。

#### 附 則

この条例は、都市計画法第2章の規定により行う特別用途地区に関する都市計画の決定の告示の日（平成20年9月1日）から施行する。

附 則（平成23年条例第46号）（略）

附 則（平成27年条例第60号）（略）

附 則（平成30年条例第5号）（略）