

○裾野都市計画千福が丘地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

昭和 59 年 12 月 13 日

条例第 30 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 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、建築物の用途、構造および敷地に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第 2 条 この条例は、裾野都市計画千福が丘地区計画(昭和 59 年裾野市告示第 37 号。以下「千福が丘地区計画」という。)の区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第 3 条 千福が丘地区計画図(以下「地区計画図」という。)に表示する A 地区(以下「A 地区」という。)および C 地区(以下「C 地区」という。)においては、別表第 1 項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、市長が千福が丘地区計画区域内の健全な市街地形成および A 地区内の建築物にあつては、同地区内の良好な住居の環境、C 地区内の建築物にあつては、同地区内の良好な住居の環境を害するおそれが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 地区計画図に表示する B 地区(以下「B 地区」という。)および D 地区(以下「D 地区」という。)においては、別表第 2 項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、市長が千福が丘地区計画区域内の健全な市街地形成および B 地区内の建築物にあつては、同地区内の良好な住居の環境、D 地区内の建築物にあつては、同地区内の良好な住居の環境を害するおそれが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 地区計画図に表示する F 地区(以下「F 地区」という。)においては、別表第 4 項に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が千福が丘地区計画区域内の健全な市街地形成および同地区内の良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 4 地区計画図に表示する G 地区(以下「G 地区」という。)においては、別表第 5 項に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が千福が丘地区計画区域内の健全な市街地形成および当該地区内の商業その他の業務の利便を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 5 市長は、第 1 項ただし書、第 2 項ただし書、第 3 項ただし書、第 4 項ただし書または前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ裾野市地区計画建築審議会(以下「建築審議会」という。)の同意を得なければならない。

(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第4条 建築物の延べ面積(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)の敷地面積に対する割合は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値以下でなければならない。

- (1) B地区またはD地区内の建築物 10分の8
- (2) F地区、H地区またはI地区内の建築物 10分の15

2 前項に規定する延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車の停留または駐車のための施設(誘導車路、操車場所および乗降場を含む。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おいては、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。

(建築物の建築面積に対する割合の最高限度)

第5条 B地区、D地区、F地区、H地区またはI地区内の建築物の建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合は、10分の5以下でなければならない。

(建築物の敷地面積の制限)

第6条 建築物の敷地面積は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。

- (1) A地区、B地区またはF地区内の建築物の敷地 190平方メートル
- (2) C地区内の建築物の敷地 400平方メートル
- (3) D地区内の建築物の敷地 300平方メートル
- (4) G地区内の建築物の敷地 165平方メートル

2 前項の規定の施行または適用の際、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また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、次の各号の一に該当する場合は、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または適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地また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相当する従前の規定に違反することとなつた土地
- (2) 前項の規定に適合するに至つた建築物の敷地また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、前項の規定に適合するに至つた土地

(壁面の位置の制限)

第7条 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、都市計画道路3・5・8号千福一深良線および住区幹線市道1—19号線の道路境界線から2.5メートル以上、その他の道路境界線および隣地境界線から1.0メートル以上離さなければならない。ただし、別棟の車庫および物置で延べ面積が20平方メートル未満のものについては、この限りでない。

(建築物の高さの最高限度)

第8条 建築物の高さは、B地区またはD地区においては10メートル以下、G地区においては15メートル以下でなければならない。

- 2 建築物の軒の高さは、A地区またはB地区においては7メートル以下でなければならない。
- 3 第1項の規定によ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。
- 4 第1項および第2項の規定は、市長が千福が丘地区計画区域内の市街地景観および良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 5 第3条第6項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

(建築物の形態または意匠の制限)

第9条 建築物の屋根の形状は、A地区、B地区、C地区またはD地区においては、陸屋根以外としなければならない。ただし、ベランダ部分においてはこの限りでない。

(かきまたはさくの構造の制限)

第10条 かきまたはさくは、コンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造およびれんが造としてはならない。ただし、高さが1メートル以下のコンクリート造および補強コンクリートブロック造のかきもしくはそのかきの上部に金網などの軽いものを設けたものまたは、コンクリート造および補強コンクリート造および補強コンクリートブロック造の門の袖でその高さおよび道路に面する部分の左右それぞれの長さがそれぞれ2メートル以下のものについてはこの限りでない。

- 2 前項の規定は、市長が千福が丘地区計画区域内の健全な市街地形成を害するおそれがないと認めて許可した場合には、この限りでない。
- 3 第3条第6項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の措置)

第11条 建築物の敷地が第2条に規定する区域の内外にわたる場合には、その建築物またはその敷地の全部について、敷地の過半の属する区域に係る第3条および第6条の規定を適用する。

- 2 建築物の敷地が第3条および第6条の規定による制限を受ける地区の2以上にわたる場合には、その建築物またはその敷地全部について、当該敷地の過半の属する地区に係る規定を適用する。
- 3 建築物の敷地が第7条から前条までの規定による制限を受ける地区の2以上にわたる場合には、これらの規定による制限を受ける区域内に存するその建築物の部分またはその敷地の部分についてこれらの規定を適用する。
- 4 建築物の敷地が地区の2以上にわたる場合で、第2項の規定により難いときにおける第3条および第6条の規定の適用については、市長が別に定める。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第12条 法第3条第2項の規定により第3条第1項から第5項までの規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築または改築をする場合においては、法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

- (1) 増築または改築が基準時(法第3条第2項の規定により第3条第1項から第5項まで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これらの規定(同項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。以下本項において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築または改築後における延べ面積およ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項または第2項、法第53条、第4条第1項および第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条第1項から第5項まで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。

(公益上必要な建築物の特例)

第13条 市長がこの条例の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上また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、当該規定は、適用しない。

- 2 第3条第6項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

(委任)

第14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15条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条第1項から第5項までまたは第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つた場合における当該敷地の所有者、管理者または占有者
- (3) 第4条第1項、第5条、第7条、第8条第1項もしくは第2項、第9条または第10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行し、または設計図書に従わないで工事を施行した場合においては、当該建築物の工事施行者)
- (4) 法第87条第2項において準用する第3条第1項から第5項までの規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者または占有者

- 2 前項第3号に規定する違反があつた場合においては、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者または工事施行者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。
- 3 法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人または人の業務に関して、前2項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、その法人または人に対して第1項の罰金刑を科する。ただし、法人または人の代理人、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、相当の注意および監督が尽くされたことの証明があつたときは、その法人または人については、この限りでない。

附 則

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 この条例を適用する場合において、都市計画法およ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後の都市計画法第2章の規定により行う用途地域に関する都市計画の決定の告示の日までの間は、改正法第2条の規定による改正後の建築基準法第2条第21号、第48条(第13項および第14項を除く。)、第52条第1項(第5号を除く。)、第53条第1項(第3号および第4号を除く。)、第87条第2項および別表第2の規定は適用せず、改正前の建築基準法第2条第21号、第48条(第9項および第10項を除く。)、第52条第1項(第5号を除く。)、第53条第1項(第3号および第4号を除く。)、第87条第2項および別表第2の規定によるものとする。

附 則(平成5年条例第5号)

この条例は、改正法の施行の日から施行する。

附 則(平成6年条例第14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17号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成17年条例第28号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表

建築物の用途の制限

1	A 地区、C 地区内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none">) 建築基準法別表第 2(い)項第 2 号に規定するもの) 一戸建ての専用住宅) 集会場) 前各号の建築物に付属するもの
2	B 地区、D 地区内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none">) 建築基準法別表第 2(い)項第 2 号および第 5 号に規定するもの) 一戸建ての専用住宅) 集会場) 研修所) 前各号の建築物に付属するもの
3	F 地区内に建築してはならないもの	<ul style="list-style-type: none">) 建築基準法別表第 2(い)項第 5 号から第 7 号に規定するもの) バッテイングセンター) 畜舎) 床面積の合計が 500 平方メートルを超える倉庫
4	G 地区内に建築してはならないもの	<ul style="list-style-type: none">) 建築基準法別表第 2(に)項第 4 号から第 6 号、(へ)項第 5 号、(と)項第 3 号および第 4 号に規定するもの