

○裾野都市計画裾野駅西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

平成 18 年 3 月 1 日

条例第 15 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、構造及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、裾野都市計画裾野駅西地区計画(平成 17 年裾野市告示第 14 号。以下「裾野駅西地区計画」という。)の区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第 3 条 裾野駅西地区計画図(地区区分図)(以下「地区区分図」という。)に表示する A 地区(以下「A 地区」という。)においては、別表第 1 項に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が裾野駅西地区計画区域内の健全な市街地形成及び A 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 地区区分図に表示する B 地区(以下「B 地区」という。)においては、別表第 2 項に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が裾野駅西地区計画区域内の健全な市街地形成及び B 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 地区区分図に表示する C 地区(以下「C 地区」という。)及び D 地区(以下「D 地区」という。)においては、別表第 3 項に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が裾野駅西地区計画区域内の健全な市街地形成及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。

4 市長は、第 1 項ただし書、第 2 項ただし書又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。

(建築物の敷地面積の制限)

第 4 条 建築物の敷地面積は、100 平方メートル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又は適用の際、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、前項の規定に適合するに至つた土地

3 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、適用しない。ただし、前項第2号に該当する土地については、この限りでない。

4 第1項の規定は、市長が裾野駅西地区計画の区域内の良好な住居の環境を害するおそれがない、あるいは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建築物については、適用しない。

5 第3条第4項の規定は、前項の規定による許可について準用する。

(壁面の位置の制限)

第5条 C地区及びD地区においては、裾野駅西地区計画図(壁面の位置の制限図)(以下「壁面位置の制限図」という。)に表示する都市計画道路裾野停車場線と駅前広場、平松新道線、及び駅西プロムナード線に面する敷地に建築する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、当該都市計画道路の境界線から1メートル以上離れた位置に設けなければならない。ただし、敷地地盤から高さ2.5メートル以上の部分は除く。

2 A地区及びB地区においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線より0.8メートル以上離すこととする。

3 第1項及び第2項の規定は、市長が裾野駅西地区計画の区域内の良好な住居の環境を害するおそれがない、あるいは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建築物については、適用しない。

4 第3条第4項の規定は、前項の規定による許可について準用する。

(建築物の高さの最高限度)

第6条 A地区においては、建築物の高さは12メートルを超えないものとする。

2 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。

3 第1項及び第2項の規定は、市長が裾野駅西地区計画区域内の市街地景観及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おいては、この限りでない。

4 第3条第4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。

(かき又はさくの構造の制限)

第7条 道路に面するかき、又はさくの構造は、次の各号に適合するものとする。ただし、敷地地盤から高さ0.6メートル以下の部分又は門、門柱、若しくは長さ左右2メートル以下の門の袖については、この限りではない。

(1) 生垣

(2) 高さ 1.2 メートル以下のフェンス等で、植栽を施したもの

(3) 木又は竹製のもの(合成樹脂等の疑木、疑竹含む。)

2 前項の規定は、市長が裾野駅西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おいては、この限りでない。

3 第 3 条第 4 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 8 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区域に係る第 3 条及び第 4 条の規定を適用する。

2 建築物の敷地が第 3 条及び第 4 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おいては、その建築物又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 5 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おいては、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又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 条及び第 4 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 9 条 法第 3 条第 2 項の規定により第 3 条第 1 項から第 4 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、これらの規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時(法第 3 条第 2 項の規定により第 3 条第 1 項から第 3 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 項又は第 2 項、法第 53 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) 増築後の第 3 条第 1 項から第 3 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 10 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、当該規定は、適用しない。

2 第 3 条第 4 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 11 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 12 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 3 項まで又は第 4 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 4 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建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
  - (3) 第 5 条第 1 項若しくは第 2 項、第 6 条第 1 項、第 7 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(設計図書を用いなくて工事を施行し、又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 3 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、管理者又は占有者
- 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、当該設計者又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第 1 項の罰金刑を科する。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くされたことの証明があつたときは、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。

別表

建築物の用途の制限

1	A 地区に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>) 建築基準法別表第 2(ほ)項第 2 号及び第 3 号に規定するもの</li> <li>) 畜舎</li> <li>) 自動車教習所</li> </ul>
2	B 地区に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>) 畜舎</li> </ul>
3	C 地区、D 地区に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>) 畜舎</li> <li>) 地区区分図に表示した都市計画道路裾野停車場線と駅前広場、平松新道線、及び駅西プロムナード線(地区区分図において「特定道路界」と称す。)に面する敷地に建築する建築物の 1 階部分については、次に掲げる用途のみに供する建築物 <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>倉庫</li> <li>工場又は作業場。ただし、建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 第 3 号及び第 4 号に規定するものを除く。</li> <li>自動車車庫。ただし、2 階を上記①、②、③号以外の用途に供する場合はこの限りではない。</li> </ul> </li> </ul> <p>上記①、②、③、④号に掲げる用途間による併用建築物</p>