

○裾野都市計画南部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6年9月20日

条例第13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、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、裾野都市計画南部地区計画(平成6年裾野市告示第2号。以下「南部地区計画」という。)の区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第3条 南部地区計画図(以下「地区計画図」という。)に表示する低層住宅地区(以下「低層住宅地区」という。)及び地区計画図に表示する一般住宅地区(以下「一般住宅地区」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。

- 2 地区計画図に表示する幹線道路沿道地区(以下「幹線道路沿道地区」という。)については、別表第2項に掲げる建築物は建築してはならない。
- 3 地区計画図に表示する学校用地地区(以下「学校用地地区」という。)においては、別表第3項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
- 4 前3項の規定は、市長が南部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と認めて許可した建築物については、適用しない。
- 5 市長は、前項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 低層住宅地区内の建築物の延べ面積(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、次の各号に掲げる数値以下でなければならない。

- (1) 敷地面積が180平方メートル未満 10/10
 - (2) 敷地面積が180平方メートル以上225平方メートル未満 $(180 - [4/9 \times \text{敷地面積}]) / 100$
 - (3) 敷地面積が225平方メートル以上 8/10
- 2 前項に規定する延べ面積には、自動車車庫その他専ら自動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。)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。

(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第5条 低層住宅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。ただし、敷地面積が200平方メートルに満たないものは、10分の6以下とする。

(建築物の敷地面積の制限)

第6条 建築物の敷地面積は、165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 第1項の規定は、市長が南部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5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。

(壁面の位置の制限)

第7条 建築物の外壁(出窓の延長が3メートル以上の出窓を含む。)又はこれに代わる柱の面は、次に掲げる距離以上離さなければならない。ただし、別棟の車庫、物置その他これに類するもので、床面積の合計が20平方メートル以下で、かつ、建築物の高さが3メートル以下のものは、この限りでない。

(1) 低層住宅地区及び一般住宅地区においては、道路境界線(隅切部分を除く。)から1.0メートル、かつ、隣地境界線から0.8メートル

(2) 幹線道路沿道地区及び学校用地地区においては、都市計画道路伊豆島田平松線の道路境界線(隅切部分を除く。)から1.5メートル、かつ、その他の道路境界線(隅切部分を除く。)から1.0メートル

2 前項の規定は、市長が南部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と認めて許可した建築物については、適用しない。

3 第3条第5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8条 低層住宅地区内においては、建築物の高さは10メートルを、軒の高さは7メートルを超えてはならない。

2 一般住宅地区及び幹線道路沿道地区内においては、建築物の高さは15メートルを超えてはならない。

3 前2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項及び第2項の規定は、市長が南部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と認めて許可した場合においては、この限りでない。

5 第3条第5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の措置)

第9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ける第3条及び第6条の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

2 建築物の敷地が別表に掲げる地区の2以上にわたる場合における第3条から第6条までの規定の適用については、当該建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半が属する地区に係るこれらの規定を適用する。

(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、次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築する場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定に係わらず、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、第4条第1項及び第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11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。

(委任)

第12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13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、管理者又は占有者
 - (3) 第4条第1項、第5条、第7条、第8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おいては、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工者を罰するほか、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	低層住宅地区、一般住宅地区に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none">) 法別表第2(イ)項第1号から第3号まで、第8号及び第9号に規定するもの。) 前項の建築物に附属するもの(法施行令第130条の5の各号に掲げるものを除く。)) 自治活動のための300m²以内の集会所及び社会教育法に基づく600m²以内の公民館
2	幹線道路沿道地区に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none">) 法別表第2(ニ)項第1号から第3号、第5号及び第6号に規定するもの。) 延床面積の合計が300m²を超える倉庫
3	学校用地地区に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none">) 法別表第2(イ)項第4号及び第6号、第8号及び第9号並びに(ハ)項第2号及び第3号に規定するもの。