

牧之原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(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、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域（以下「地区整備計画区域」という。））に限る。）内における建築物の用途、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。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、別表第1に掲げる区域（以下「適用区域」という。）に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 適用区域内における建築物の用途の制限は、適用区域（当該適用区域を2以上の区域に区分している場合は、当該区分された区域をいう。以下同じ。）ごとの別表第2の内1建築物の用途の制限の項に定めるとおりとする。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表2建築物の敷地面積の最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、この条例の施行の際、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、適用しない。ただし、前項の規定に適合するに至っ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同項の規定に適合するに至った土地は、この限りでない。

3 第1項の規定は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた土地で、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。

4 第1項の規定は、この条例の施行の日以後、次の各号のいずれかに該当する公共施設等の整備により、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用する場合には、適用しない。

(1) 道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路。ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものは除く。

(2) 水路、病院その他の公共公益施設

(建築物の高さの最高限度)

第6条 建築物の高さは、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表3建築物の高さの最高限度の項に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項に規定す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。

(垣又はさくの構造)

第7条 垣又はさくは、別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表4垣又はさくの構造の制限の項に掲げる構造としなければならない。

(建築物の敷地が地区整備計画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条に規定する地区整備計画区域の内外にわたる場合においては、その敷地の過半が当該区域に属するときは、その建築物又はその敷地の全部について、当該区域に係る第4条、第5条第1項、第6条第1項及び第7条の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、その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 建築物の敷地が計画地区の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の全部について、その敷地の過半の属する計画地区に係る第4条、第5条第1項、第6条第1項及び第7条の規定を適用する。

(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4条の規定の適用を受けない建築物について、次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、第4条の規定は、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4条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第4条の規定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4条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(政令第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。

(特例による許可)

第10条 この条例の規定は、次に掲げる建築物及びその敷地については、適用しない。

(1) 市長が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

(2) 市長が地区計画に定められた区域の整備及び開発に関する方針に適合し、かつ、地区整備計画区域内における土地利用状況等に照らし、適正な都市機能と健全な都市環境が確保されるものと認めて許可したもの

2 市長は、前項各号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、牧之原市都市計画審議会の同意を得なければならない。

(補則)

第11条 この条例の施行について必要な事項は、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、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 第5条第1項又は第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、当該建築物の工事施工者)

(3) 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5条第1項の規定に違反することとなっ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

(4) 法第87条第2項において準用する第4条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2号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、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

3 法人（指定資格検定機関を除く。以下この項において同じ。）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同条第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1 (第3条関係)

名称	区域
IC北側地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたIC北側地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2 (第4条—第7条関係)

IC北側地区整備計画区域

制限事項	計画地区						
	住居地区A	住居地区B	住居地区C	住居地区D	商業地区A	商業地区B	産業・流通業務地区
1 建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない	次に掲げる建築物は建築してはならない	次に掲げる建築物は建築してはならない	次に掲げる建築物は建築してはならない	次に掲げる建築物は建築してはならない	次に掲げる建築物は建築してはならない	次に掲げる建築物は建築してはならない
	(1) 法別表第2 (イ)項第4号に規定する学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの(幼稚園を除く。)	(1) 法別表第2 (イ)項第4号に規定する学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの(幼稚園を除く。)	(1) 法別表第2 (イ)項第4号に規定する学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの(幼稚園を除く。)	(1) 法別表第2 (イ)項第4号に規定する学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの(幼稚園を除く。)	(1) 法別表第2 (イ)項第1号に規定する住宅	(1) 法別表第2 (イ)項第4号に規定する建築物のうち、学校(大学、高等専門学校、専修学校、各種学校及び幼稚園を除く)に該当するもの	(1) 法別表第2 (イ)項第1号に規定する住宅
	(2) 法別表第2 (イ)項第7号に規定する公衆浴場	(2) 法別表第2 (ハ)項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	(2) 法別表第2 (ハ)項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	(2) 法別表第2 (ハ)項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	(2) 法別表第2 (イ)項第2号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令第130条の3で定めるもの	(2) 法別表第2 (ニ)項第5号に規定する自動車教習所	(2) 法別表第2 (イ)項第2号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令第130条の3で定めるもの
	(3) 法別表第2 (ハ)項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	(3) 法別表第2 (ハ)項第3号に規定する病院	(3) 法別表第2 (ハ)項第3号に規定する病院	(3) 法別表第2 (ハ)項第3号に規定する病院	(3) 法別表第2 (イ)項第4号に規定する建築物のうち、学校(大学、高等専門学校、専修学校、各種学校及び幼稚園を除く。)に該当するもの	(3) 法別表第2 (ヘ)項第3号に規定する建築物のうち、ナイトクラブに該当するもの	(3) 法別表第2 (イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの
	(4) 法別表第2 (ハ)項第3号に規定する病院	(4) 法別表第2 (ニ)項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	(4) 法別表第2 (ニ)項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	(4) 法別表第2 (ニ)項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	(4) 法別表第2 (イ)項第5号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの	(4) 法別表第2 (ト)項第6号に規定する劇場、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第130条の9の2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	(4) 法別表第2 (イ)項第6号に規定する老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの

						政令第130条の8の2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つては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	
(5)法別表第2 (に)項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	(5)法別表第2 (に)項第5号に規定する自動車教習所	(5)法別表第2 (に)項第5号に規定する自動車教習所	(5)法別表第2 (に)項第5号に規定する自動車教習所	(5)法別表第2 (に)項第5号に規定する自動車教習所	(5)法別表第2 (に)項第5号に規定する自動車教習所	(5)法別表第2 (に)項第6号に規定する畜舎（但し、ペットショップ又はペットカフェに付属するものを除く）	(5)法別表第2 (い)項第7号に規定する公衆浴場
(6)法別表第2 (に)項第4号に規定するホテル又は旅館	(6)法別表第2 (に)項第6号に規定する畜舎	(6)法別表第2 (に)項第6号に規定する畜舎	(6)法別表第2 (に)項第6号に規定する畜舎	(6)法別表第2 (に)項第6号に規定する畜舎	(6)法別表第2 (へ)項第3号に規定する建築物のうち、ナイトクラブに該当するもの	(6) 堆肥舎	(6)法別表第2 (は)項第2号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
(7)法別表第2 (に)項第5号に規定する自動車教習所	(7)堆肥舎	(7)堆肥舎	(7)堆肥舎	(7)堆肥舎	(7)法別表第2 (に)項第6号に規定する畜舎（但し、ペットショップ又はペットカフェに付属するものを除く）	(7)事務所、店舗、飲食店の用途に供するものうち風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第2条第5項に規定する「性風俗関連特殊営業」に供するもの	(7)法別表第2 (は)項第4号に規定する老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
(8)法別表第2 (に)項第6号に規定する畜舎	(8)店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの	(8)店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの	(8)店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの	(8)店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの	(8)堆肥舎		(8)法別表第2 (に)項第3号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令第130条の6の2で定める運動施設
(9)堆肥舎	(9)事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの	(9)事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの	(9)事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの	(9)事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの	(9)事務所、店舗、飲食店の用途に供するものうち風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第2条第1項第1		(9)法別表第2 (に)項第5号に規定する自動車教習所

					号から第4号に規定する「風俗営業」に供するもの	
(10) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの		(10) 法別表2 (ほ) 項に規定するもの	(10) 法別表2 (ほ) 項に規定するもの			(10) 法別表第2 (に) 項第6号に規定する畜舎
(11) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの						(11) 法別表第2 (ほ) 項第2号に規定するマージャン屋、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
(12) 倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの及び法別表2(る)項第1号(1)から(3)まで、(11)及び(12)に掲げる物品の貯蔵の用に供するもの						(12) 法別表第2 (ほ) 項第3号に規定するカラオケボックスその他これに類するもの
(13) 工場（政令第130条の6に定めるものを除く。）						(13) 法別表第2 (を) 項第3号に規定するキャバレー、料理店その他これらに類するもの
						(14) 法別表第2 (を) 項第4号に規定する劇場、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政令第130条の7の3で定めるもの
						(15) 法別表第2 (を) 項第5号に規定する学校（幼稚園を除く。）
						(16) 法別表第2 (を) 項第6号に規定する病院

							(17)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1,500㎡を 超えるもの
							(18)事務所、店 舗、飲食店の用 途に供するもの うち風俗営業等 の規制及び業務 の適正化等に関 する法律（昭和 二十三年法律第 百二十二号）第 二条に規定する 「風俗営業」に 供するもの
2 建築物の敷 地面積の最低 限度					1,000㎡		1,000㎡
3 建築物の高 さの最高限度	15m	15m	15m	15m	31m	31m	31m
4 垣又はさく の構造の制限	道路に面して 垣又はさくを設 ける場合は、生 垣あるいはフェ ンス等とし、ブ ロック塀等これ に類するものは 設置してはなら ない。 ただし、フェ ンス等の基礎で ブロック塀これ に類するものの 高さが0.6m以 下のもの又は門 及び門の袖（高 さが2.2m以下 かつ左右それぞ れの長さが2.0 m以下のものに 限る。）にあっ てはこの限りで はない。						