

## ○寒川町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(平成12年12月19日条例第35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、地区計画の区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、当該区域内における適正な都市機能と健全な都市環境を確保し、地区計画の目標を達成することを目的とする。

## (用語の意義)

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)の例による。

## (適用区域)

第3条 この条例は、地区計画において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。)で別表第1に掲げる区域に適用する。

## (建築物の用途の制限)

第4条 前条に規定する区域(その区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画地区」という。)内における建築物の用途の制限は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(ア)欄に掲げるものとする。

## (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5条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、別表第2に掲げる計画地区に応じ、同表(イ)欄に掲げるものとする。

## (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6条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、別表第2に掲げる計画地区に応じ、同表(ウ)欄に掲げるものとする。

## (建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、別表第2に掲げる計画地区に応じ、それぞれ同表(エ)欄に掲げるものとする。

## (壁面の位置の制限)

第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、別表第2に掲げる計画地区に応じ、同表(オ)欄に掲げるものとする。

## (建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、別表第2に掲げる計画地区に応じ、それぞれ同表(カ)欄に掲げるものとする。

## (建築物の形態又は意匠の制限)

第10条 建築物の形態又は意匠の制限は、別表第2に定める計画地区の区分に応じ、同表(キ)欄に掲げるものとする。

## (かき又はさくの構造の制限)

第11条 かき又はさくの構造の制限は、別表第2に定める計画地区の区分に応じ、同表(ク)欄に掲げるものとする。

## (建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

第12条 建築物の敷地が当該地区整備計画区域の内外にわたる場合における第4条及び第7条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、これらの規定を適用する。

(建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合の措置)

第13条 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第4条及び第7条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、当該敷地の過半が存する計画地区に係る規定を適用する。

2 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第5条又は第6条の規定による制限を、それぞれ法第52条第1項の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度又は法第53条第1項の規定による建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度とみなして、法第52条第5項又は法第53条第2項の規定を適用する。

(敷地面積の制限の適用除外)

第14条 第7条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条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条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、同条の規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 第7条の規定を改正する条例による改正後の同条の規定の施行又は適用の際、改正前の同条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改正前の同条の規定に違反することとなる土地

(2) 第7条の規定に適合するに至った建築物の敷地

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第15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条又は第5条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項から第3項まで、法第53条、第5条及び第6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) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力量、機械の台数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量、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力量、台数又は容量の合計とする。

2 法第3条第2項の規定により第5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5条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(以下この条において「自動車車庫等」という。)の用途に供するものであること。

(2) 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。

(3) 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の5分の1(改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の5分の1を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計)を超えないものであること。

3 法第3条第2項の規定により第5条の規定の適用を受けない建築物について、用途変更を伴わない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、第5条の規定は適用しない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第16条 この条例の規定は、町長が公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認めて許可したもの又は地区整備計画区域内における土地の利用状況等に照らして周辺の健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した建築物及びその敷地については、適用しない。

2 町長は、前項の規定による許可をする場合においては、寒川町都市計画審議会の議を経るものとする。

(委任)

第17条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第18条 次の各号の1に該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

(1) 第4条又は第7条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7条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5条、第6条、第8条又は第9条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3号に規定する違反があつた場合において、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、前2項の違反行為をしたときは、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。

#### 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

寒川駅北口地区地区整備計画区域

都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示された茅ヶ崎都市計画寒川駅北口地区地区計画において地区整備計画が定められた区域

別表第2(第4条～第11条関係)  
寒川駅北口地区地区整備計画区域

計画地区の名称	(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	(オ)	(カ)	(キ)	(ク)
建築物等の用途の制限	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	建築物の形態又は意匠の制限	かき又ははさく構造の制限	
中心商業地A地区	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 1階を住居の用に供するもの(住居に付属するホール、階段、エレベーター、廊下、自動車庫等の部分を除く。) (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (3) 学校 (4) 図書館その他これに類するもの (5) 自動車教習所 (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) 畜舎 (8) 工場(自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が50平方メートル以内のものを除く。) (9) 自動車修理工場 (10) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (11) 法別表第二(ほ)項第2号、(ち)項第3号及び第4号に規定するもの。ただし	—	—	100平方メートル。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 (2) 土地地区画整理事業により換地された土地で、当該地区の規定に適合しないものについて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	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する工作物は、地区計画の計画表示壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。	軒高20メートル	—	—

	し、法別表第二(ほ)項第2号及び(ち)項第3号に規定するものにあつては、敷地が地区計画の計画図表示の道路に面する場合は、この限りでない。			
中心商業地B地区	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類するもの (2) ホテル又は旅館 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5) 図書館その他これに類するもの (6) 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの (7) 自動車車庫 (8) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が50平方メートル以内のもの (9) 公益上必要な建築物 (10) 前各号の2階以上の部分を住居の用に供するもの (11) 前各号に付属するホール、階段、エレベーター、廊下、自動車車庫等の用に供するもの	150平方メートル。ただし、次の各号のいずれかにか該当する土地については、この限りでない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 (2) 土地区画整理事業により換地された土地で、当該地区の規定に適合しないものについて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	軒高18メートル	
周辺商業地C地区	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類するものの床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの。ただし、都市計画道路3・5・5号寒川下寺尾線に面する敷地にあつて	100平方メートル。ただし、次の各号のいずれかにか該当する土地については、この限りでない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他	軒高18メートル	

は、この限りでない。

(2) 学校

(3) 図書館その他これに類するもの(集会所を除く。)

(4) 自動車教習所

(5) 倉庫業を営む倉庫

(6) 畜舎

(7) 工場(自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米店、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が50平方メートル以内のものを除く。)

(8) 自動車修理工場

(9) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの。

(10) 法別表第二(ほ)項第2号に規定するもの。ただし、都市計画道路3・5・5号寒川下寺尾線に面する敷地にあつては、この限りでない。

これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地

(2) 土地区画整理事業により換地された土地で、当該地区の規定に適合しないものについて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

周辺商業地D地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

(1) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類するものの床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの(都市計画道路3・5・5号寒川下寺尾線及び県道丸子中山茅ヶ崎線に面する敷地にあつては、当該床面積の合計が3,000平方メートル以下のものを除く。)

(2) 学校

(3) 図書館その他これに類するもの

(4) 自動車教習所

(5) 倉庫業を営む倉庫

(6) 畜舎

(7) 工場(自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米

100平方メートル。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地

(2) 土地区画整理事業により換地された土地で、当該地区の規定に適合しないものについて所有権そ

軒高15メートル

	<p>屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が50平方メートル以内のもの及び次号ただし書に該当する自動車修理工場を除く。)</p> <p>(8) 自動車修理工場。ただし、県道丸子中山茅ヶ崎線に面する敷地にあつては、この限りでない。</p> <p>(9) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>(10) 法別表第二(ほ)項第2号に規定するもの。ただし、都市計画道路3・5・5号寒川下寺尾線及び県道丸子中山茅ヶ崎線に面する敷地にあつては、この限りでない。</p>		<p>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</p>			
<p>複合住宅地区</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類するものの床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(3) 学校</p> <p>(4) 図書館その他これに類するもの</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) 工場(自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が50平方メートル以内のものを除く。)</p> <p>(9) 自動車修理工場</p> <p>(10) 危険物の貯蔵</p>		<p>100平方メートル。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。</p> <p>(1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地</p> <p>(2) 土地区画整理事業により換地された土地で、当該地区の規定に適合しないものについて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</p>		<p>軒高15メートル</p>	

	又は処理に供するもの				
住宅専用地区	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 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(非住宅部分の床面積の合計が50平方メートル以下かつ延べ面積の2分の1未満のもの) (3) 法別表第二(イ)項第6号に掲げる建築物 (4) 診療所 (5) 法別表第二(ハ)項第5号及び第6号に掲げる建築物。ただし、地区計画の計画図表示の道路に面する敷地に限る。 (6) 前各号の建築物に付属するもの	100平方メートル。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 (2) 土地区画整理事業により換地された土地で、当該地区の規定に適合しないものについて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	軒高 12メートル		