

湯河原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

(趣旨)

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に係る制限に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、この条例において定めるもののほか、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。）において使用する用語の例による。

(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で別表第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 適用区域のうち、別表第2計画地区（当該適用区域に係る地区整備計画において区分された地区をいう。以下同じ。）の欄に掲げる地区内においては、それぞれ同表用途の欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

2 法第3条第2項の規定により前項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、同条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により引き続き前項の規定（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。以下同じ。）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) 増築後の前項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。

3 法第3条第2項の規定により第1項の規定の適用を受けない建築物について、大規模な修繕又は大規模な模様替をする場合においては、同条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第1項の規定は、適用しない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 適用区域のうち、別表第3計画地区の欄に掲げる地区内においては、

建築物の敷地面積は、それぞれ同表敷地面積の欄に掲げる数値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、次の各号のいずれかに該当する場合は、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、改正前の同項の規定に違反することとなる土地

(2) 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

3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業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第1項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際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のうち、次に掲げる土地以外のものについて、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。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反してい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違反することとなった土地

(2) 第1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こととなるに至った土地

(壁面の位置の制限)

第6条 適用区域のうち、別表第4計画地区の欄に掲げる地区内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、それ

ぞれ同表距離の欄に掲げる数値以上でなければならない。

- 2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない部分を有する建築物について、増築又は改築をする場合においては、同条第3項第4号の規定にかかわらず、当該部分のうち当該増築又は改築をする部分以外に対しては、前項の規定は、適用しない。
- 3 法第3条第2項の規定により第1項の規定の適用を受けない建築物について、大規模な修繕又は大規模な模様替をする場合においては、同条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第1項の規定は、適用しない。

(建築物等の高さの最高限度)

第7条 適用区域のうち、別表第5計画地区の欄に掲げる地区内においては、建築物の高さは、それぞれ同表高さの欄に掲げる数値を超えてはならない。

- 2 適用区域のうち、別表第5計画地区の欄に掲げる地区内においては、建築物の軒の高さは、それぞれ同表高さの欄に掲げる数値を超えてはならない。
- 3 第1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、高さに算入しない。
- 4 法第3条第2項の規定により前3項の規定の適用を受けない部分を有する建築物について、増築又は改築をする場合においては、同条第3項第4号の規定にかかわらず、当該部分のうち当該増築又は改築をする部分以外に対しては、前3項の規定は、適用しない。
- 5 法第3条第2項の規定により第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、大規模な修繕又は大規模な模様替をする場合においては、同条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第1項から第3項までの規定は、適用しない。

(建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合等の措置)

第8条 建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合は、その敷地の過半が適用区域に属する場合に限り、その建築物又はその敷地の全部について第4条及び第5条の規定を適用する。

- 2 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合は、その建築物又はその敷地の全部について、当該敷地の過半の属する計画地区に係る第4条及び

第5条の規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第9条 町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及び当該地区計画において定めた建築物等の整備の方針に抵触しないと認め、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、第4条から第7条までの規定は、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、あらかじめ湯河原町都市計画審議会に諮問し、その意見を聴かなければならない。

(委任)

第10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11条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項又は第5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敷地の所有者、管理者又は占有者
- (3) 第6条第1項又は第7条第1項若しくは第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4条第1項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。

附 則

この条例は、平成23年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

名 称	区 域
船岡周辺地区 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湯河原都市計画地区計画船岡周辺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条関係）

地区整備計画区域	計画地区	用途
船岡周辺地区 地区整備計画区域	住宅地区（A地区）	(1) 事務所、店舗その他これらに類するもの（住宅を兼ねるもので、政令第130条の3で定めるものを除く。） (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政令第130条の6の2で定める運動施設 (3) 自動車教習所 (4) 政令第130条の7で定める規模の畜舎 (5) 工場 (6) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	沿道地区（B-1地区及びB-2地区）	(1) 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 (2) 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 (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) 自動車教習所 (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) 政令第130条の7で定める規模の畜舎

別表第3（第5条関係）

地区整備計画区域	計画地区	敷地面積
船岡周辺地区 地区整備計画区域	住宅地区（A地区） 沿道地区（B-1地区及びB-2地区）	150平方メートル

別表第4（第6条関係）

地区整備計画区域	計画地区	距離
船岡周辺地区 地区整備計画区域	住宅地区（A地区） 沿道地区（B-1地区及びB-2地区）	1メートル。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の面から柱の面の長さの合計が3メートル以下であること。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内（複数の建築物がある場合は、その合計。ただし、地下を除く。）であること。 (3) 高さが3メートル以下である壁を有しない構造の自動車車庫又は地下自動車車庫であること。

別表第5（第7条関係）

地区整備計画区域	計画地区	高さ
船岡周辺地区 地区整備計画区域	住宅地区（A地区） 沿道地区（B-1地区）	建築物の高さ 10メートル 建築物の軒の高さ 7メートル
	沿道地区（B-2地区）	建築物の高さ 15メートル