

○茂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

平成29年3月31日茂原市条例第14号

茂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、地区計画の区域内における建築物の敷地、構造又は用途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。

(用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法、都市計画法（昭和43年法律第100号）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。）の例による。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、地区計画において地区整備計画が定められている別表第1に掲げる区域内の建築物又はその敷地に適用する。

(地区の区分及び名称)

第4条 この条例における地区の区分及びその名称は、各地区整備計画に定められたものをいう。

(建築物の用途の制限)

第5条 別表第2（ア）欄に掲げる区域（当該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場合にあっては、同表（イ）欄に掲げる地区）内においては、それぞれ同表（ウ）欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 別表第3（ア）欄に掲げる区域内の建築物の建蔽率は、同表（イ）欄に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 別表第4（ア）欄に掲げる区域（当該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場合にあっては、同表（イ）欄に掲げる地区）内の建築物の敷地面積は、それぞれ同表（ウ）欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 この条例の施行の際、次の各号のいずれかに該当する敷地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、前項の規定は適用しない。ただし、同項の規定に

適合するに至った敷地については、この限りでない。

- (1) 現に建築物の敷地として使用されている土地で、前項の規定に適合しないもの
- (2) 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場合には、前項の規定に適合しないこととなるもの

3 第1項の規定は、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場合には、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、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) 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、当該敷地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場合には、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場合には、同項の規定に適合するに至った土地  
(建築物の壁面の位置の制限)

第8条 別表第5(ア)欄に掲げる区域(当該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場合にあっては、同表(イ)欄に掲げる地区)内の建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は、それぞれ同表(ウ)欄に掲げる制限に反してはならない。

(建築物の高さの最高限度)

第9条 別表第6(ア)欄に掲げる区域内の建築物の高さは、それぞれ同表(イ)欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項に規定する建築物の高さは、政令第2条第1項第6号の規定を適用する。

(建築物の敷地が区域又は地区の内外にわたる場合等の措置)

第10条 建築物の敷地が第3条に規定する区域又は第4条に規定する地区(以下「区域又は地区」という。)の内外にわたる場合には、次の各号に掲げる規定の適用については、当該各号に定めるところによる。

- (1) 第5条及び第7条の規定については、その敷地の過半が区域又は地区に属すると

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、その敷地の過半が区域又は地区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) 第6条の規定については、同条の規定による制限を受けない区域について、当該区域内にある建築物の敷地の部分に係る法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率の限度を当該区域の第6条の規定による建築物の建蔽率の限度とみなして、同条の規定を適用する。

(3) 第8条及び第9条第1項の規定については、第8条及び第9条第1項の規定による制限を受ける区域内に存する建築物の部分について、これら規定を適用する。

2 建築物の敷地が区域又は地区の2以上にわたる場合においては、次の各号に掲げる規定の適用については、当該各号に定めるところによる。

(1) 第5条及び第7条の規定については、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又は地区内の建築物又は敷地に関する規定を適用する。

(2) 第8条の規定については、同条の規定による制限を受ける区域内に存する建築物の部分について、この規定を適用する。

(一の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第11条 法第86条第1項又は法第86条の2第1項の規定による認定を受けた建築物について、第6条、第8条又は第9条第1項の規定を適用する場合には、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第12条 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し、又は改築する場合には、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条の規定を適用しない。

(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5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5条の規定（同条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。）における当該建築物の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条及び法第53条並びに第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5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。

2 法第3条第2項の規定により第8条の規定の適用を受けない建築物については、増築、改築、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、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物の部分の壁又はこれに代わる柱が第8条の規定に反しない限り、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8条の規定を適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第13条 市長が、この条例の規定の適用に関して、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及びその敷地については、その許可の範囲内において、当該規定を適用しない。

(委任)

第14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15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5条又は第7条第1項(次号に規定する場合を除く。)の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 建築物を建築した後において、当該建築物の敷地面積の減少をしたことによつて、第7条第1項の規定に違反した場合における当該敷地面積の減少をした当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者

(3) 第6条、第8条又は第9条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主又は設計者(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5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 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ったときは、その法人又は人については、この限りでない。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年3月31日から施行する。

(経過措置)

2 この条例は、この条例の施行の日以後の法第6条第1項の規定による確認の申請について適用する。

別表第1 (第3条)

区域の名称	区域
緑ヶ丘地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された緑ヶ丘地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
東郷富士見地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された東郷富士見地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
富士見公園南地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された富士見公園南地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
本納駅東地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された本納駅東地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
茂原にいほる工業団地地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された茂原にいほる工業団地地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
東郷御用地地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された東郷御用地地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
茂原駅南口地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された茂原駅南口地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域

別表第2（第5条）

(ア)	(イ)	(ウ)
区域の名称	地区の名称	建築物の用途の制限
緑ヶ丘地区地区整備計画区域	住宅地区 (一般型)	(1) 長屋 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
	住宅地区 (田園型)	
	センター地区	(1) 長屋、寄宿舍又は下宿
東郷富士見地区地区整備計画区域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 工場（ただし、法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。） (2) 前号の建築物に付随し、用途上不可分なもの (3) スポーツ練習場（ただし、当該地区において従事する従業者等のため、施設と一体的利用に供するものとして設置されるものに限る。） (4) 寄宿舍（ただし、当該地区において従事する従業者等のため、施設と一体的利用に供するものとして設置されるものに限る。）
富士見公園南地区地区整備計画区域		(1) ホテル又は旅館 (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（宝くじ売場その他これに類するものは除く。） (3) 自動車教習所 (4) 単独車庫又は建築物附属自動車車庫 (5) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (6) 学校、図書館その他これらに類するもの (7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8) 集会場、結婚式場又は葬祭場 (9) 病院

		<p>(10) 公衆浴場</p> <p>(11) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p>
本納駅東地区 地区整備計画 区域	駅前地区	<p>(1) 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</p> <p>(2) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。）</p>
	鉄道沿線地区	<p>(1) 公衆浴場</p> <p>(2) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。）</p>
	一般住宅地区	(1) 公衆浴場
	低層住宅地区	
茂原にいはる 工業団地地区 地区整備計画 区域		<p>(1) 住宅</p> <p>(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のうち政令で定めるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 店舗又は飲食店その他これらに類するもの（ただし、当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する施設で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のものは除く。）</p> <p>(5) 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で定める運動施設（ただし、当該地区において従事する従業者等のための施設は除く。）</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p>

	<p>(7) 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</p> <p>(8) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(10) 公衆浴場</p> <p>(11) 診療所（ただし、当該地区において従事する従業者等のための施設は除く。）</p> <p>(12) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（ただし、当該地区において従事する従業者等のための施設は除く。）</p> <p>(13) 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</p> <p>(14) 自動車教習所</p> <p>(15) 畜舎（ただし、工場や研究用の附帯施設として設置されるものを除く。）</p> <p>(16) 法別表第2（る）項第1号(20)～(22)、(29)又は(30)に掲げる工場</p> <p>(17) 法別表第2（る）項第1号又は2号に掲げる火薬類取締法の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造、貯蔵又は処理に供する工場</p> <p>(18) 集会場（葬儀を行うもの）</p> <p>(19) 一般廃棄物処理施設又は産業廃棄物処理施設（ただし、工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。）</p> <p>(20) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場又はごみ焼却場</p> <p>(21) メッキ工場（廃液を出すもの）</p>
東郷御用地地	(1) 住宅

<p>区地区整備計画区域</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>(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のうち政令で定めるもの</li> <li>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>(4) 店舗又は飲食店その他これらに類するもの</li> <li>(5) ホテル又は旅館</li> <li>(6) 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で定める運動施設</li> <li>(7) カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>(8) 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</li> <li>(9) 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で定めるもの</li> <li>(10) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>(11) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(12) 病院</li> <li>(13) 公衆浴場</li> <li>(14) 診療所</li> <li>(15) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>(16) 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</li> <li>(17) 自動車教習所</li> <li>(18) 畜舎</li> <li>(19) 自動車修理工場</li> <li>(20) 集会場（葬儀を行うもの）</li> </ul>
<p>茂原駅南口地区地区整備計画区域</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>(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</li> </ul>

		<p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 集会場（葬儀を行うもの）</p> <p>(6) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。）</p>
--	--	--

別表第3（第6条）

(ア)	(イ)
区域の名称	建築物の建蔽率の最高限度
富士見公園南 地区地区整備 計画区域	10分の3.5

別表第4（第7条）

(ア)	(イ)	(ウ)
区域の名称	地区の名称	建築物の敷地面積の最低限度
緑ヶ丘地区地 区整備計画区 域	住宅地区 (一般型)	160平方メートル
	住宅地区 (田園型)	240平方メートル
	センター地区	160平方メートル
茂原にいはる 工業団地地区 地区整備計画 区域		1,000平方メートル

別表第5（第8条）

(ア)	(イ)	(ウ)
区域の名称	地区の名称	壁面の位置の制限

緑ヶ丘地区地区整備計画区域	住宅地区 (一般型)	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。ただし、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 玄関のポーチ柱</p> <p>(2) 車庫及び10平方メートル未満の物置</p> <p>(3) 床面積に算入しない出窓</p>
	住宅地区 (田園型)	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.9メートル以上(ただし、物置は、1.0メートル以上)、道路境界線までの距離は、2.9メートル以上(ただし、幹線道路、準幹線道路は、1.9メートル以上)とする。ただし、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 車庫(車庫は屋根だけの建築とし、前後、左右の壁面等を建築してはならない。)</p> <p>(2) 床面積に算入しない出窓</p>
	センター地区	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。ただし、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 玄関のポーチ柱</p> <p>(2) 車庫及び10平方メートル未満の物置</p> <p>(3) 床面積に算入しない出窓</p>
東郷富士見地区地区整備計画区域		<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、2.5メートル以上とする。</p>
本納駅東地区地区整備計画区域	駅前地区	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、0.5メートル以上とし、都市計画道路本納駅東口線の計画区域までの距離は、1.0メートル以上とする。ただし、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 玄関のポーチ柱</p>

		<p>(2) 車庫及び10平方メートル未満の物置</p> <p>(3) 床面積に算入しない出窓</p> <p>(4) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの</p>
	鉄道沿線地区	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、0.5メートル以上とする。ただし、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 玄関のポーチ柱</p> <p>(2) 車庫及び10平方メートル未満の物置</p> <p>(3) 床面積に算入しない出窓</p> <p>(4) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの</p>
	一般住宅地区	
	低層住宅地区	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0メートル以上とし、敷地境界線までの距離は、0.5メートル以上とする。ただし、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 玄関のポーチ柱</p> <p>(2) 車庫及び10平方メートル未満の物置</p> <p>(3) 床面積に算入しない出窓</p> <p>(4) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの</p>
茂原にいほる工業団地		<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。ただし、地盤面下に設ける建築物及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設については、この限りではない。</p>
東郷御用地地区地区整備計画区域		<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、3.0メートル以上とする。ただし、地盤面下に設ける建築物及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設については、この限り</p>

		ではない。
茂原駅南口地区地区整備計画区域		<p>1号壁面線として計画図に表示する部分においては、建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は敷地境界線までの距離は、0.5メートル以上とする。ただし、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 玄関のポーチ柱</p> <p>(2) 車庫及び10平方メートル未満の物</p> <p>(3) 床面積に算入しない出窓</p> <p>(4) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの</p> <p>(5) 地盤面下に設ける建築物及び建築物の管理上最小限必要な附带施設</p>

別表第6（第9条）

(ア)	(イ)
区域の名称	建築物の高さの最高限度
富士見公園南地区地区整備計画区域	10メートル
東郷御用地地区地区整備計画区域	10メートル