

○浜松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17年6月1日
浜松市条例第160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(地区整備計画が定められている区域に限る。)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、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 この条例は、別表第1に掲げる地区整備計画が定められている区域に適用する。

(建築物の用途)

第4条 前条に規定する区域(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ものにあつては、その区分されたそれぞれの区域とする。以下「計画地区」という。)内においては、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 2 前項の規定は、市長が当該計画地区内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については、適用しない。
- 3 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、浜松市建築審査会の意見を聴くものとする。

(建築物の建ぺい率)

第5条 建築物の建ぺい率は、別表第2の計画地区に応じ、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。

(建築物の敷地面積)

第6条 建築物の敷地面積は、別表第2の計画地区に応じ、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 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及び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土地については、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た建築物の敷地及び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った土地
- (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び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

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及び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について、その全部を一の敷地として使用する場合は、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及び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及び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

(平18条例31・一部改正)

(建築物の壁面の位置)

第7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(以下「外壁等の後退距離」という。)は、別表第2エ(ア)欄の計画地区に応じた区分に従い、それぞれ同表エ(イ)欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、当該建築物が同表エ(ウ)欄に該当する場合は、この限りでない。

2 前項本文の規定は、市長が当該計画地区内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については、適用しない。

3 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、浜松市建築審査会の意見を聴くものとする。

(建築物の高さ)

第8条 建築物の高さは、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表オ欄に掲げる数値を超えてはならない。

2 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、前項の建築物の高さに算入しない。

(垣又はさくの構造)

第9条 垣又はさくは、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表カ欄に掲げる構造としなければならない。

(建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合等の措置)

第10条 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、当該敷地の過半の属する計画地区に係る第4条及び第6条の規定を適用する。

2 建築物の敷地が第3条に規定する区域の外と一の計画地区にわたる場合において、その敷地の過半が当該計画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、当該計画地区に係る第4条及び第6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。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第11条 法第3条第2項の規定により第4条第1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、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条第1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項の規定により第4条第1項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条第1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、法第53条並びに第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4条第1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。
 - (4) 第4条第1項の規定に適合しない事由が原動機の出力、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、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
 - (5) 用途の変更(政令第137条の18第2項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。
- 2 法第3条第2項の規定により第7条第1項の規定の適用を受けない建築物について、外壁等の後退距離が第7条第1項に規定する数値以上である部分の増築、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、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7条第1項の規定は、適用しない。

(平18条例31・一部改正)

(公益上必要な建築物の特例)

第12条 この条例の規定は、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については、当該許可の範囲内において、適用しない。

(委任)

第13条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第14条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項又は第6条第1項の規定に違反した場合(第3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) 第5条、第7条第1項、第8条第1項又は第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)
 - (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6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この条例の第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。

第15条 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、前条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

- 1 この条例は、平成17年7月1日から施行する。
- 2 西遠広域都市計画都田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4年浜松市条例第55号)は、廃止する。
- 3 西遠広域都市計画高丘商業業務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10年浜松市条例第29号)は、廃止する。
- 4 この条例の施行の日前に、第2項又は前項の規定により廃止された西遠広域都市計画都田地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例又は西遠広域都市計画高丘商業業務地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の規定によりされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの条例の相当規定によりされたものとみなす。
- 5 浜北市、天竜市及び引佐町の編入の日前に、浜北市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14年浜北市条例第32号)、天竜都市計画船明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16年天竜市条例第13号)又は井伊谷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15年引佐町条例第1号)の規定によりされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの条例の相当規定によりされたものとみなす。
- 6 この条例の施行の日前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則(平成17年10月3日浜松市条例第355号)

この条例は、平成17年11月1日から施行する。

附 則(平成18年3月24日浜松市条例第31号)

- 1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の日前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則(平成18年9月29日浜松市条例第69号)

- 1 この条例は、平成18年10月1日から施行する。
- 2 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第3条第2項の規定により改正後の浜松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(以下「改正後の条例」という。)第8条第1項の規定の適用を受けない山手町地区整備計画区域内に存する建築物であって、同項の規定に適合しない部分を有するもの(以下「既存不適格建築物」という。)について、その適合しない部分を増加させない範囲で行う増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替として市長が認めた場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、改正後の条例第8条第1項の規定は、適用しない。
- 3 既存不適格建築物の敷地を分割し、又は併合しない同一の敷地とする場合で、当該既存不適格建築物の高さを限度とする建築物の建築として市長が土地利用上適当と認めたときについては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、改正後の条例第8条第1項の規定は、適用しない。

附 則(平成18年12月15日浜松市条例第137号)

- 1 この条例は、平成19年1月1日から施行する。
- 2 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第3条第2項の規定により改正後の浜松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(以下「改正後の条例」という。)第8条第1項の規定の適用を受けない蛸塚一丁目南部地区整備計画区域内に存する建築物であつて、同項の規定に適合しない部分を有するもの(以下「既存不適格建築物」という。)について、その適合しない部分を増加させない範囲で行う増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替として市長が認めた場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、改正後の条例第8条第1項の規定は、適用しない。
- 3 既存不適格建築物の敷地を分割し、又は併合しない同一の敷地とする場合で、当該既存不適格建築物の高さを限度とする建築物の建築として市長が土地利用上適当と認めたときについては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、改正後の条例第8条第1項の規定は、適用しない。

附 則(平成19年4月1日浜松市条例第64号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成19年9月28日浜松市条例第89号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

- 1 この条例は、平成22年3月1日から施行する。
- 2 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第3条第2項の規定により改正後の浜松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(以下「改正後の条例」という。)第8条第1項の規定の適用を受けない蛸塚二区地区整備計画区域内に存する建築物であつて、同項の規定に適合しない部分を有するもの(以下「既存不適格建築物」という。)について、その適合しない部分を増加させない範囲で行う増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替として市長が認めた場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、改正後の条例第8条第1項の規定は、適用しない。
- 3 既存不適格建築物の敷地を分割し、又は併合しない同一の敷地とする場合で、当該既存不適格建築物の高さを限度とする建築物の建築として市長が土地利用上適当と認めたときについては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、改正後の条例第8条第1項の規定は、適用しない。

別表第1(第3条関係)

(平17条例355・平18条例69・平18条例137・平19条例64・一部改正)

名称	区域
都田地区整備計画区域	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浜松都市計画都田地区計画において地区整備計画が定められている区域
高丘商業業務地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された浜松都市計画高丘商業業務地区計画において地区整備計画が定められている区域

浜北新都市地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された浜松都市計画浜北新都市地区計画において地区整備計画が定められている区域
西美蘭西地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された浜松都市計画西美蘭西地区計画において地区整備計画が定められている区域
中瀬南部地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された浜松都市計画の中瀬南部地区計画において地区整備計画が定められている区域
山手町地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された浜松都市計画山手町地区計画において地区整備計画が定められている区域
蛸塚一丁目南部地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された浜松都市計画蛸塚一丁目南部地区計画において地区整備計画が定められている区域
蛸塚二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浜松都市計画蛸塚二区地区計画において地区整備計画が定められている区域
船明地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された浜松都市計画船明地区計画において地区整備計画が定められている区域
井伊谷地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された浜松都市計画井伊谷地区計画において地区整備計画が定められている区域

別表第2(第4条・第5条・第6条・第7条・第8条・第9条関係)

(平17条例355・平18条例69・平18条例137・平19条例89・一部改正)

地区整備計画区域の名称	計画地区の名称	ア 建築してはならない建築物	イ 建築物の建ぺい率の最高限度	ウ 建築物の敷地面積の最低限度	エ 建築物の外壁等の後退距離の最低限度			オ 建築物の最高の高さ	カ 垣又はさくの構造	
					(ア)	(イ)	(ウ)			
都田地区整備計画区域	低層住宅地区	(1) 次に掲げる建築物以外の建築物 ア 法別表第2(イ)項第1号及び第3号から第10号までに掲げる建築物 イ 住宅で政令第130条の3各号に掲げる用途を兼ねるもののうち、延べ面積が500平方メートル以内のもの		200平方メートル	(1) 外壁等(見付けの長さが3メートル以上の出窓を含む。)の面から道路境界線までの距離 (2) 外壁等(見付けの長さが3メートル以上の出窓を含む。)の面から隣地境界線ま	1.5メートル	1メートル	床面積の合計が10平方メートル以内の物置又は床面積の合計が30平方メートル以内の車庫	10メートル	

		<p>ウ 政令第130条の3 第2号に掲げる用途に供する建築物で、延べ面積が500平方メートル以内のもの</p> <p>エ 倉庫で、延べ面積が300平方メートル以内のもの(第1種中高層住居専用地域内のものを除く。)</p> <p>(2) 地階を除く階数が3以上の建築物(一戸建ての住宅を除く。)</p>			での距離			
	幹線道路沿道地区	<p>次に掲げる建築物</p> <p>(1) 法別表第2(に)項第2号から第6号までに掲げる建築物</p> <p>(2) 倉庫で、延べ面積が300平方メートルを超えるもの</p> <p>(3) 地階を除く階数が3以上の建築物(一戸建ての住宅を除く。)</p>						
	商業地区	<p>次に掲げる建築物</p> <p>(1) 法別表第2(に)項第2号から第6号まで及び(ほ)項第2号に掲げる建築物</p> <p>(2) 1階部分を居住の用にのみ供する建築物</p> <p>(3) 倉庫(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(4) 車庫(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(5) 地階を除く階数が3以上の建築物</p>		外壁等(見付けの長さが3メートル以上の出窓を含む。)の面から道路境界線までの距離	1.5メートル			

	学校用地地区	法別表第2(に)項第2号から第5号までに掲げる建築物							
	センター用地地区	法別表第2(に)項第2号、第5号及び第6号並びに(ほ)項第2号に掲げる建築物							
高丘商業業務地区整備計画区域	高丘商業業務地区	次に掲げる建築物 (1) 建築物の敷地が都市計画道路3・3・51高丘1号線に接し、当該建築物の1階部分のうち当該道路に面する部分の用途が居住の用のみに供するもの、 (2) 倉庫(主たる建築物に附属するものを除く。) (3) 工場(作業場の床面積の合計が50平方メートル以下のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業に係るもの及び作業場の床面積の合計が150平方メートル以下の自動車修理工場を除く。)	10分の6(街区の角にある敷地について、は、10分の7)						
浜北新都市地区整備計画区域	A一般住宅地区(1) B一般住宅地区(2) C斜面住宅地区(1)	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(い)項第4号に規定するもの (2) 畜舎 (3) 次に掲げる共同住宅及び長屋 ア 各住戸の床面積が30平方メートル未満のもの	(削除) 250平方メートル	(1) 外壁等の面から道路境界線までの距離 (2) 外壁等の面から隣地境界線までの距離	1.5メートル 1メートル	(1) 高さが2.3メートル以下で、かつ、外壁等の後退距離の最低限度に満たない距離にある建築物の部分の		(1) 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンス(高さが1.2	

D 斜面住宅地区(2)	イ 各階における住戸の数が5以上のもの		トル			床面積が5平方メートル以内である建築物 (2) 高さが2.3メートル以下で柱、屋根のみの車庫 (3) 公共下水道の用に供するポンプ施設	メートル以下のものに限るが、高さ0.6メートル以下の腰積みについてはこの限りでない。)とする。 (2) 隣地に面して垣又はさくを設ける場合は、コンクリートブロック造、石造及びレンガ造以外とする。
E 幹線道路沿道地区	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(い)項第4号に規定するもの (2) 法別表第2(に)項第5号に規定するもの (3) 畜舎						
F 教育施設地区	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 法別表第2(い)項第4号及び第10号に規定するもの (2) 法別表第2(は)項第2号、第4号及び第8号に規定するもの	500平方メートル	(1) 外壁等の面から道路境界線までの距離 (2) 外壁等の面から隣地境界線までの距離	3メートル 1メートル	(1) 高さが2.3メートル以下で、かつ、外壁等の後退距離の最低限度に満たない距離にある建築物の部分の床面積が5平方メートル以内である建築物 (2) 高さが2.3メートル以下で柱、屋根のみの車庫		
G 集合住宅地区	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(い)項第1号、第2号、第4号及び第5号に規定するもの (2) 畜舎						
H 誘致施設地区(1)	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(い)項第1号から第3号、第4号(図書館を除く。)及び第5号に規定するもの (2) 法別表第2(へ)項第4号及び第5号に規定するもの (3) 法別表第2(り)項第1号から第4号に規定するもの (4) 畜舎		(1) 外壁等の面から道路境界線までの距離 (2) 外壁等の面から隣地境界線までの距離	5メートル(敷地面積が、500平方メートル未満の場合は2メートル) 1メートル			道路に面して垣又はさくを設ける場合は生垣とする。ただし、コンクリートブロック造、石造及びレンガ造以外(公害防止上やむを得ない場合及び危険物を貯蔵する箇所の場合はこの限りでない。)と
I 誘致施設地	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(い)項						

	区(2)	第1号、第2号、第3号(研究施設附属寄宿舍を除く。)、第4号(図書館を除く。)及び第5号に規定するもの (2) 畜舎						し、生垣又は植栽で覆い、目立たなくした場合はこの限りでない。
	J誘致施設地区(3)	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(い)項第1号、第2号、第3号(研究施設附属寄宿舍を除く。)及び第4号から第8号に規定するもの (2) 法別表第2(は)項第4号に規定するもの (3) 法別表第2(に)項第3号及び第5号に規定するもの (4) 法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に規定するもの (5) 畜舎						
西美蘭西地区整備計画区域	A一般住宅地区	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(い)項第5号に規定するもの (2) 畜舎		外壁等の面から道路境界線までの距離	1メートル	(1) 高さが2.3メートル以下で、かつ、外壁等の後退距離の最低限度に満たない距離にある建築物の部分の床面積が5平方メートル以内である建築物 (2) 高さが2.3メートル以下で柱、屋根のみの車庫		(1) 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンス(高さが1.2メートル以下のものに限るが、高さ0.6メートル以下の腰積みについてはこの限りでない。)とする。 (2) 隣地に面
	B鉄道沿線地区	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(い)項第5号に規定するもの (2) 法別表第2(は)項第2号に規定するもの (3) 法別表第2(に)項第3号、第4号及び第5号に規定するもの (4) 畜舎 (5) 自動車修理工場						

		(6) 販売の用に供する 政令第130条の9第1 項の表に掲げる危険 物の貯蔵又は処理に 供するもの						して垣又は さくを設け る場合は、コ ンクリート ブロック造、 石造及びレ ンガ造以外 (高さ0.6メー トル以下の 腰積みにつ いてはこの 限りでない。)とする。
中瀬南 部地区 整備計 画区域	A幹線 道路沿 道地区 (1)	次に掲げる建築物 (1) 劇場、映画館、演 芸場又は観覧場 (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 運動施設 (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) マージャン屋、ば 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 (6) 次に掲げる共同住 宅及び長屋(ただし、 高齢者の居住の安定 確保に関する法律 (平成13年法律第26 号)による認定を受 けたものを除く。) ア 一戸当たりの住 居の用に供する部 分の床面積が30平 方メートル未満の もの イ 駐車場台数が全 戸数未満のもの		外壁等の面から 道路境界線及び 隣地境界線まで の距離	1メートル	(1) 柱、透過性 の屋根のみ の自動車車 庫 (2) 外壁等の後 退距離の最 低限度に満 たない距離 にある部分 の水平面に おける中心 線の長さの 合計が3メー トル以下の 建築物 (3) 軒の高さが 2.3メートル 以下でかつ 延床面積が5 平方メー トル以下の物 置その他こ れに類する 用途に供す る建築物 (4) 敷地面積が 165平方メー トル未満の	法第56 条の規 定によ り準住 居地域 内の建 築物に 適用さ れる各 部分の 高さ。 た だ し、北 側斜線 につい ては、 第1種 中高層 住居専 用地域 内の建 築物に 適用さ れる各 部分の 高さ	(1) 道路に面 して垣又は さくを設け る場合は、次 の各号のい ずれかに該 当するもの とする。ただ し、高さ0.6 メートル以 下の腰積み については この限りで はない。 ア 生垣 イ 透視可 能なフェ ンス ウ 道路境 界線から 幅0.5メー トル以上 の植栽帯 を設け、そ の後ろに 位置する もの(ただ し、高さ

	<p>(7) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(8) 工場(ただし、食品、日用品若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はサービス業を営む店舗に附属する作業場及び原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が300平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。)</p> <p>(9) 危険物(石油類を除く。)の貯蔵及び処理に供するもの</p>					建築物(ただし、隣地境界線に限る。)	<p>1.2メートル以下とし、植栽帯に腰積みを設ける場合は敷地の地盤面からの高さが0.6メートル以下とすること。)</p> <p>エ 木製、竹製又はこれらに類するもの</p> <p>(2) 隣地に面して垣又はさくを設ける場合は、コンクリートブロック造、石造及びレンガ造以外(高さ0.6メートル以下の腰積みについてはこの限りでない。)とする。</p>
B 幹線道路沿道地区	次に掲げる建築物					法第56条の北側斜線の規定により第1種中高層住居専用地域内の建築物に適用される各部分の高さ	
(2)	<p>(1) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</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運動施設</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 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>(6) 次に掲げる共同住宅及び長屋(ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律による認定を受けたものを除く。)</p> <p>ア 一戸当たりの住居の用に供する部分の床面積が30平</p>						

		<p>方メートル未満のもの</p> <p>イ 駐車場台数が全戸数未満のもの</p> <p>(7) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(8) 工場(ただし、食品、日用品若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はサービス業を営む店舗に附属する作業場及び原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。)</p> <p>(9) 危険物(石油類を除く。)の貯蔵及び処理に供するもの</p>						
C一般住宅地区	次に掲げる建築物	<p>(1) 法別表第2(は)項第2号に規定するもの</p> <p>(2) 次に掲げる共同住宅及び長屋(ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律による認定を受けたものを除く。)</p> <p>ア 一戸当たりの住居の用に供する部分の床面積が30平方メートル未満のもの</p> <p>イ 各階における住戸の数が5以上のもの</p> <p>ウ 駐車場台数が全戸数未満のもの</p>						<p>(1) 13メートル</p> <p>(2) 法第56条の北側斜線の規定により第1種低層住居専用地域内の建築物に適用される各部分の高さ</p>

	D 教育 施設地 区	法別表第2(い)項第4 号及び第10号に規定 する建築物以外の建 築物		1,000 平 方 メー トル					
山手町 地区整 備計画 区域	山手町 地区	次に掲げる建築物以 外の建築物 (1) 住宅 (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 ののうち政令第130 条の3に規定するも の (3) 共同住宅(駐車場 台数が全戸数以上の ものに限る。)、寄宿 舎又は下宿 (4) 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 (5) 老人ホーム、保育 所、身体障害者福祉 ホームその他これら に類するもの (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆 電話所その他これら に類する政令第130 条の4に規定する公 益上必要な建築物 (8) 前各号の建築物に 附属するもの(政令 第130条の5に規定 するものを除く。)						12メー トル (ただ し、敷 地面積 が 900 平 方 メート ル未満 の場合 は 10 メート ル、敷 地面積 が 1,500 平 方 メート ル以上 の場合 は 17 メート ルとす る。)	
蛸塚一 丁目南 部地区 整備計 画区域	A地区	次に掲げる建築物 (1) <u>車庫</u> で床面積の合 計が70平方メート ルを超えるもの又は 2階以上の部分にあ			外壁等の面から 隣地境界線まで の距離	(1) 敷地面 積が200 平方メー トル以上 500平方	(1) 外壁等の後 退距離の最低 限度に満たな い距離にある 部分の水平面	12メー トル、 かつ、 階数の 和は4	道路又は隣地 に面して垣又 はさくを設け る場合は、生 垣又は透視可

	<p>るもの(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(2) 次に掲げる共同住宅及び長屋</p> <p>ア 一戸当たりの住居の用に供する部分の床面積が30平方メートル未満のもの</p> <p>イ 駐車場台数が全戸数に1を加えた台数未満のもの</p>				<p>メートル未満の場合は、0.6メートル</p> <p>(2) 敷地面積が500平方メートル以上の場合</p> <p>は、1メートル</p>	<p>における中心線の長さの合計が3メートル以下の建築物</p> <p>(2) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積が7平方メートル以内の物置</p> <p>(3) 床面積が15平方メートル以下の車庫</p> <p>(4) 柱及び透過性の屋根のみの車庫</p>	以下	<p>能なフェンス(高さ0.6メートル以下の腰積みについてはこの限りでない。)とする。</p>
B地区	<p>次に掲げる建築物</p> <p>(1) 車庫で床面積の合計が70平方メートルを超えるもの又は2階以上の部分にあるもの(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(2) 倉庫で床面積の合計が70平方メートルを超えるもの又は2階以上の部分にあるもの(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 畜舎(建築物に附属するもので床面積の合計が15平方メートル以内のものを除く。)</p> <p>(5) 次に掲げる共同住宅及び長屋</p> <p>ア 一戸当たりの住居の用に供する部分の床面積が30平方メートル未満のもの</p> <p>イ 駐車場台数が全戸数に1を加えた台数未満のもの</p>							

蛭塚二 区地区 整備計 画区域		次に掲げる建築物 (1) 車庫で床面積の合 計が70平方メートル を超えるもの又は2 階以上の部分にある もの(建築物に附属 するものを除く。) (2) 一戸当たりの住居 の用に供する部分の 床面積が30平方メー トル未満の共同住宅 及び長屋		外壁等の面から 隣地境界線まで の距離	(1) 敷地 面積が 200平方 メート ル以上 330平方 メート ル未満 の場合 は、0.6 メート ル (2) 敷地 面積が 330平方 メート ル以上 の場合 は、1 メート ル	(1) 外壁等の 後退距離の最 低限度に満た ない距離にあ る部分の水平 面における中 心線の長さの 合計が3メー トル以下の建 築物 (2) 床面積が7 平方メートル 以下の物置 (3) 柱及び透 過性の屋根の みの車庫 (4) 地区集会 所、地域防災 倉庫その他こ れらに類する 公益上必要な 建築物	11メー トル、 かつ、 階数の 和は4 以下 (基準 時にお いて現 に存す る寺院 を除 く。)
船明地 区整備 計画区 域	A 低層 低密住 宅地区		200 平方 メー トル	外壁等の面から 道路境界線まで の距離	1メートル	(1) 外壁等の 後退距離の 最低限度に 満たない距 離にある部 分の水平面 における中 心線の長さ の合計が3 メートル以 下の建築物	
	B 中低 層住宅 地区	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(は)項 第6号に規定するも の (2) 店舗・飲食店その 他これらに類する用 途に供するものう ち、政令第130条の 5の2で定めるもの で、その用途に供す る部分の床面積が 150平方メートルを 超えるもの		外壁等の面から 道路境界線及び 隣地境界線まで の距離	1メートル	(1) 軒の高さ が2.3メー トル以下で、か つ、床面積が 5平方メー トル以内の物 置(車庫を除 く。)	15メー トル
	C-1補 助幹線 沿道住						

	宅地区					(3) 軒の高さが2.3メートル以下の車庫		
	C-2幹線沿道住宅地区							
	D住宅配慮型工業地区	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(に)項第3号、第5号、第6号及び第8号に規定するもの (2) 法別表第2(ほ)項第2号に規定するもの (3) 法別表第2(り)項第4号に規定するもの (4) 法別表第2(ぬ)項第1号に規定するもの						
	Eセンター地区	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(に)項第2号(自動車修理工場を除く。)、第3号から第6号及び第8号に規定するもの (2) 法別表第2(ほ)項第2号に規定するもの (3) 法別表第2(へ)項第3号及び第5号に規定するもの (4) 法別表第2(ち)項第2号に規定するもの (5) 法別表第2(り)項第3号及び第4号に規定するもの						
井伊谷地区整備計画区域	沿道住宅地区	次に掲げる建築物 (1) <u>大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するも</u>	165平方メートル	外壁等の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離	1メートル	(1) 床面積の合計が30平方メートル以下で、かつ、	12メートル	(1) 道路に面した垣又はさくを設ける場合は、

		<p>の</p> <p>(2) 図書館その他これらに類するもの(公民館及び地区集会所を除く。)</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 車庫(附属車庫を除く。)</p> <p>(5) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p>					<p>軒の高さが2.5メートル以下の自動車車庫</p> <p>(2) 床面積の合計が10平方メートル以下で、かつ、軒の高さが2.5メートル以下の物置</p> <p>(3) 床面積の合計が15平方メートル以下で、かつ、軒の高さが2.5メートル以下の自転車置場</p>	<p>原則として生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、これら以外の垣又はさくを設ける場合は道路等の境界と当該工作物の間に植栽を設けることとし、敷地地盤面からの高さは、1.5メートル以下とする。</p> <p>(2) 敷地地盤面からの高さ0.6メートル以下の石積み等の上にさく・網などのフェンスを施したもの又は植栽を組み合わせたものは、敷地地盤面からの高さは1.5メートル以下とする。</p>
一般住宅地区(西地区)	次に掲げる建築物	<p>(1) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>の</p> <p>(2) 図書館その他これらに類するもの(公民館及び地区集会所を除く。)</p> <p>(3) 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム</p> <p>(4) 老人福祉センター、児童厚生施設</p> <p>(5) 公衆浴場、診療所、保健所その他これらに類するもの。</p> <p>(6) 車庫(附属車庫を除く。)</p>						
一般住宅地区(東地区)	次に掲げる建築物	<p>(1) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(2) 図書館その他これらに類するもの(公民館及び地区集会所を除く。)</p> <p>(3) 車庫(附属車庫を除く。)</p>						