

静岡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。

(建築物の容積率の最高限度)

第 5 条 適用区域内における建築物の容積率の最高限度は、適用区域ごとの別表第 2 の建築物の容積率の最高限度の項に定めるとおりとする。

2 前項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下「自動車車庫等」という。）の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の 5 分の 1 を限度として算入しない。

(建築物の容積率の最低限度)

第 6 条 適用区域内における建築物の容積率の最低限度は、適用区域ごとの別表第 2 の建築物の容積率の最低限度の項に定めるとおりとする。

2 前条第 2 項の規定は、前項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積について準用する。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第 7 条 適用区域内における建築物の建ぺい率の最高限度は、適用区域ごとの別表第 2 の建築物の建ぺい率の最高限度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8条 適用区域内における建築物の敷地面積の最低限度は、適用区域ごとの別表第2の建築物の敷地面積の最低限度の項に定めるとおりとする。

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) 前項の規定を改正する条例による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

(建築物の壁面等の位置の制限)

第9条 適用区域内における建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは扉で高さが2メートルを超えるもの（以下「壁面等」という。）の位置の制限は、適用区域ごとの別表第2の建築物の壁面等の位置の制限の項に定めるとおりとする。

(建築物の高さの最高限度)

第10条 適用区域内における建築物の高さの最高限度は、適用区域ごとの別表第2の建築物の高さの最高限度の項に定めるとおりとする。

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、12メートル（法第55条第1項及び第2項、法第56条の2第4項、法第59条の2第1項（法第55条第1項に係る部分に限る。）並びに法別表第4（ろ）欄二の項、三の項及び四の項口の場合には、5メートル）までは、算入しない。ただし、別表第2において、建築物の高さの算定方法に関し特別な定めがある場合には、その定めるところによる。

（建築物の敷地が適用区域と適用区域でない区域にわたる場合等の措置）

第11条 建築物の敷地が適用区域と適用区域でない区域にわたる場合における第4条及び第8条の規定の適用については、その敷地の過半が適用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これらの規定を適用し、その敷地の過半が適用区域でない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これらの規定を適用しない。

2 建築物の敷地が適用区域の2以上にわたる場合における第4条及び第8条の規定の適用については、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適用区域に係るこれらの規定を適用する。

（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（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。以下この項において同じ。）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8項まで及び法第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）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5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5条第1項の規定は、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自動車車庫等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（法第3条第2項の規定により第5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5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。次号において同じ。）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条第1項の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替え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条第1項の規定は、適用しない。

（一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する制限の特例）

第13条 次の各号のいずれかに該当する建築物については、当該建築物が一の敷地内にあるものとみなして、第5条から第7条まで、第9条又は第10条の規定を適用する。

(1) 法第86条第1項若しくは第2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

(2) 法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可を受けた建築物

（許可による特例）

第14条 公益上必要な建築物であつて、用途上又は構造上やむを得ないものとして市長が許可した建築物については、当該許可の範囲内において、第4条、第5条第1項、第6条第1項、第7条、第8条第1項、第9条及び第10条の規定は、適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめその許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、静岡市建築審査会の意見を聴

かなければならない。

- 3 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

(委任)

第15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16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条又は第8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) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地面積を減少させたことにより第8条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5条から第7条まで、第9条又は第10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）
 - (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ときは、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。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20年11月1日から施行する。

(旧条例の廃止)

- 2 次に掲げる条例は、廃止する。

- (1) 静岡都市計画日の出地区再開発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15年静岡市条例第243号)

- (2) 静岡都市計画船越地区北矢部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15年静岡市条例第244号）
- (3) 静岡都市計画草薙駅前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15年静岡市条例第245号）
- (4) 静岡都市計画南幹線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15年静岡市条例第246号）
- (5) 静岡都市計画飯田・庵原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15年静岡市条例第247号）
- (6) 静岡都市計画蒲原中部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18年静岡市条例第9号）
- (7) 静岡都市計画蒲原西部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18年静岡市条例第10号）
- (8) 静岡都市計画大岩一丁目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18年静岡市条例第36号）

（旧条例の廃止に伴う経過措置）

3 この条例の施行の日（次項において「施行日」という。）の前日までに、前項の規定による廃止前の同項各号に掲げる条例（次項において「旧条例」という。）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

4 施行日の前日までにした旧条例に違反する行為に対する罰則の適用については、なお旧条例の例による。

（由比町の編入に伴う経過措置）

5 由比町の編入の日（次項において「編入日」という。）の前日までに、編入前の由比駅周辺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年由比町条例第12号。次項において「編入前の条例」という。）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

6 編入日の前日までにした編入前の条例に違反する行為に対する罰則の適用については、なお編入前の条例の例による。

附 則

この条例は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成23年4月1日から施行する。ただし、第10条の改正規定及び別表第2の改

正規定（2 船越地区北矢部地区整備計画区域の表に係る部分に限る。）は、公布の日から施行する。

附 則

この条例は、平成23年11月1日から施行する。