

5101 横須賀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とその解説

〔関係法令等〕 法第 68 条の 2

(総則)

第 1 条 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 項の規定に基づく横須賀都市計画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については、この条例の定めるところによる。

【地区計画とは】

地区計画には種類、名称及び位置のほか区域の整備・開発及び保全の方針として地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針等を都市計画に定めるものとしており、地区整備計画を定めた区域に都市計画制限が及ぶものである。

また、地区計画とは、主に建築物や敷地に関するルールをまちの単位で定め、良好な市街地環境の整備誘導又は維持を図るもので、都市計画法第 12 条の 4 第 1 項の規定により都市計画に定めるものである。

【条例制定の趣旨】

地区計画の地区整備計画区域内で開発行為や建築行為を行おうとする者は、当該地区計画に定めた内容に適合して行わなければならないが、都市計画決定のみでは実効性の確保が困難である。

都市計画決定した市町村は、この実効性を高める措置として地区計画の地区整備計画に定めた建築物に関する事項を、法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき条例で制限として定めることができる。本市は、この制度を活用して基本的に地区計画地区には条例を定めることとしたものである。

【解釈・取扱】

1 法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき条例に定めることができる建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項は、次に掲げる建築物等に関するものが対象となっている。

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1 建築物等の用途の制限 | 6 壁面の位置の制限 |
| 2 建築物の容積率の最高限度又は最低限度 | 7 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 |
| 3 建築物の建蔽率の最高限度 | 8 建築物等の形態又は意匠の制限 |
| 4 建築物の敷地面積の最低限度 | 9 かき又はさくの構造の制限 |
| 5 建築物の建築面積の最低限度 | 10 建築の限界 |

2 用語の意義

地区計画及び本条例の建築物等に関する用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。)の例による。なお、本条でいう構造とは、建築物そのものの構造のほか、建築物の耐火、防火等の材質に関わる構造、外壁の構造、建築物の高さ及びへい等の構造をいう。

3 地区施設の区域内における行為

地区計画において地区施設に定められている区域内には、当該地区施設の効用を妨げる建築物の建築、工作物の設置並びに当該地区施設の整備及び維持に支障を及ぼす行為をしてはならない。

(用語の定義)

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「令」という。)の例による。

(平17条例87・追加、平19条例32・旧第1条の2線下)

(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た区域(以下「地区整備計画区域」という。)に適用する。

(平19条例32・旧第2条線下)

【解釈・取扱】

条例に建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることができる区域は、法第68条の2第1項の規定により、地区計画の地区整備計画が定められている区域に限定されている。したがって、本条例の制限は別表第1に掲げる区域内で建築行為又は用途の変更を行う場合に適用される。なお、地区整備計画区域は、地区計画の法定図面及び参考図面により確認することができる。

【地区計画区域内行為の届出】

1 本条例が定められていない地区整備計画区域内での行為の届出

本条例が定められていない地区整備計画区域内で土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建築、建築物等の用途の変更、建築物等の形態又は意匠の変更及び木竹の伐採を行う者は、都市計画法第58条の2第1項の規定により行為着手の30日前までに市長に届け出なければならないこととされている。(変更の場合は、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出する。)

2 本条例に制限として定めることができない地区整備計画の事項に係る行為の届出

条例による制限は、地区計画の内容として定められたものを令第136条の2の5による基準に従い定めるものとされているため、地区計画において定められている事項であってもこの基準に合致しないものは、条例に定めることができない。したがって、地区計画に定められているが、本条例に制限として定めることができない事項に係る行為を行う者も届出を行わねばならない。

(条例に制限として定めることができない地区整備計画の例)

- ア 機械式自動車駐車施設の築造制限
- イ 傾斜地や擁壁面に張り出した形態の架台の築造制限
- ウ 保全すべき樹林地及び草地での行為
- エ 外構に設置される生垣の位置

<湘南国際村地区地区整備計画>

当該地区において、地区計画に定められている事項で本条例では定めることができない事項として、上記のほかに以下の項目がある。

①建築物等の用途の制限

(低層住宅B、C地区)

「学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校(市長が必要と認めた学校を除く。))を除く。」

→条例の規定に適合しない学校(市長が必要と認めた学校)を計画する場合は、都市計画課が「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」と認めらうえで、条例第16条に係る特例許可の申請が必要となる。

②建築物の高さの最高限度

(交流施設地区、研究・研修施設地区、生活支援施設地区)

「自動車車庫の用途に供する工作物の高さは、地盤面から2m以下とする。」

「屋外広告物の高さは、地盤面から4m以下とする。」

→条例では工作物の高さの制限は規定していない。

③へい等の構造の制限

(低層専用住宅地区、低層住宅A、B、C地区)

「生垣以外のへい等にあっては、道路境界線までの距離は1m以上とする。」

→条例では、へい等の構造は規定しているが、位置は規定していない。

※上記②、③についてこれらを築造する場合は、都市計画法第58条の2第1項に規定する地区計画区域内の行為の届出により確認を受けることになる。

3 届出の内容及び行為は、地区整備計画に定められた内容に適合させる必要がある。

4 届出不要の行為は、次に掲げるものである。(都市計画法第58条の2第1項第1号から第5号抜粋)

(1) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

(3) 国又は地方公共団体が行う行為

(4) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

(5) 法第29条第1項の許可を要する行為その他政令で定める行為

5 届出に係る勧告

市長は、届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めたときは、届出者に対し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

(建築物の用途の制限)

第4条 建築物の用途は、別表第2に掲げる計画地区(地区整備計画の区域を区分した地区をいう。以下「計画地区」という。)の区分に応じて同表(1)の項に掲げるものとし、この用途以外の建築物を建築してはならない。

(平19条例32・旧第3条線下)

【趣旨】

地区計画の「区域の整備・開発及び保全の方針」に基づくまちづくりを行うには、建築物の用途を限定する必要があるため、建築できる(建築できない)用途をさらに制限しているものである。

【解釈・取扱】

建築物の用途制限は法の例によるが、本条例に掲げている建築物の用途のうち下記のものについては、ここに考え方を示す。

1 建築することができる附属建築物

建築することができる附属建築物は、主たる建築物と用途上不可分の関係にある別棟のもので、次に掲げるものとする。

(1) 自動車車庫、物置、自転車置場、電気室、機械室その他これらに類するもの

(2) 主たる建築物の用途が長屋又は共同住宅にあつては、前号に掲げるものに加え、当該長屋又は共同住宅に居住する者のための集会所その他これらに類するもの

2 集会所

ここでいう集会所とは法に掲げる集会場ではなく、専ら当該計画地区内の住民が利用する集会施設、町内会館その他これらに類するもので、当該計画地区内の住民を主な対象とする町内会、自治会等の自治組織(当該計画地区内の住民を包含する周辺の町内会、自治会等を含む。)又は本市若しくは当該計画地区の家屋等の分譲主その他これらに類する者が管理及び運営する施設とする。

3 研究所

建築することができる研究所は、専ら学術、製品開発、技術開発等のための研究を行う施設とし、直接的な生産活動に供する製造工程を設置する施設及び旅館業法(昭和23年法律第138号)の対象となる施設を除く。

なお、研究所に付随して建築することができる施設は、実験室、実習室、資料室、会議室、計算機室等の研究活動上必要な施設、展示室、情報交流施設、管理運営室、食堂又は売店若しくは運動施設その他これらに類するもので研究者又は施設従業員のための福利厚生施設とする。

4 研修所

建築することができる研修所は、専ら学問、芸術、技術等を磨き修めるための施設で、研修室を主体として構成されているものとする。このうち湘南国際村地区の研修所は、国際化、情報化及び技術革新に対応した研修を専ら行うものとする。

なお、研修所に付随して建築することができる施設は、会議室、実習室、資料室、計算機室

その他これらに類するもの、研修活動上必要な宿泊施設（旅館業法の対象となるものを含み、宿泊収容人員は研修室の収容人員を超えないものに限る。）、管理運営室、食堂又は売店若しくは運動施設その他これらに類するもので研修者又は施設従業員のための福利厚生施設とする。

5 住居系の計画地区における博物館

用途地域が住居系の計画地区において建築することができる博物館は、当該計画地区に存する文化財、遺跡、史跡、埋蔵物その他これらに類するものの展示又は閲覧等を目的とし、地域に密着した社会教育的な活動を行う施設とする。

6 都市公園法第2条第2項第7号に定める便益施設

この便益施設とは、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第2項第7号及び都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第4条第6項に掲げられている売店、駐車場、便所、飲食店等のことをいい、建築物の用途のみに着目して引用したもので同法第2条第1項各号に規定する都市公園区域外での建築を妨げるものではない。

（湘南国際村地区地区整備計画においては、条例第3条の【解釈・取扱】を参照）

（建築物の容積率の最高限度）

第5条 建築物の容積率は、計画地区の区分に応じて別表第2(2)の項に掲げる数値以下としなければならない。

2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積は、法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定の例により算定する。

-(平7条例3・平10条例29・平13条例34・平17条例67・平17条例87・一部改正、平19条例32・旧第4条繰下・一部改正、平25条例60・平26条例45・平27条例62・平28条例27・平29条例24・平31条例11・令5条例3一部改正)

【趣旨】

地区計画の「区域の整備・開発及び保全の方針」に基づくまちづくりを行うにあたり、特に建築密度を抑える必要がある地区又は周辺の市街地環境に調和したまちづくりが必要な地区については、法又は都市計画に定められている容積率をさらに地区計画で制限している。

なお、市街化調整区域の地区計画については、開発許可における土地利用及び建築物の整備計画に則したまちづくりを誘導し、整備後の保全を図るため、都市計画法第41条第1項の規定に基づき開発許可の際に付した条件の容積率を継承している。

【解釈・取扱】

第2項の規定は、本条例における容積率の算定は、法第52条（容積率）第1項に規定される容積率の算定における基礎となる延べ面積を準用することを示したものである。具体的には、以下については、本条例においても容積率の算定には含めない。

※法第52条第3項関係

1 建築物の地階でその天井が地盤面(法第52条第4項又は第5項に規定する地盤面をいう。)か

らの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（同条第6項各号に掲げる建築物の部分を除く。以下同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1とする。）

なお、住宅の用途に供する部分の床面積の合計には、自動車車庫等の用途に供する部分の床面積は算入しない。

※法第52条第6項関係

- 2 令第135条の16で定める昇降機の昇降路の部分の床面積
- 3 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積
- 4 住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（給湯設備その他の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであつて、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

※令第2条第1項第4号及び同条第3項関係

- 5 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のうち、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は、それらの建築物の各階の床面積の合計の和。次号から第9号までにおいて同じ。）の5分の1を限度とする部分
- 6 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度とする部分
- 7 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度とする部分
- 8 自家発電設備を設ける部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする部分
- 9 貯水槽を設ける部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする部分
- 10 宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする部分

※高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律関係

- 11 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第17条第3項の規定による認定を受けた計画(同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの)に係る特定建築物(同法第2条第18号の特定建築物をいう。)の建築物特定施設(同条第20号の建築物特定施設をいう。以下同じ。)又は同法第22条の2第4項の規定による認定を受けた計画(同条第5項において準用する同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの)に係る協定建築物(同法第22条の2第1項の協定建築物をいう。)の協定建築物特定施設(同項の協定建築物特定施設をいう。)の床面積のうち、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令(平成18年政令第379号)第26条に定める部分

※都市の低炭素化の促進に関する法律関係

- 12 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)第2条第3項に規定する低炭素建築物の床面積のうち、同法第54条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する法律施行令(平成24年政令第286号)第13条に定める部分

※建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

- 13 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(平成27年法律第53号)第35条第1項の認定を受けた建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち、同法第40条第1項に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令(平成28年政令第8号)第11条に定める部分

(建築物の容積率の最低限度)

第5条の2 建築物の容積率は、別表第3(ア)欄に掲げる地区整備計画区域(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つては、同表(イ)欄に掲げる地区。以下同じ。)の区分に応じて、同表(ウ)欄の建築物の容積率の最低限度の項に定める数値以上としなければならない。

(平21条例18・追加)

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 建築物の建蔽率は、計画地区の区分に応じて別表第2(3)の項に掲げる数値以下としなければならない。

(平8条例34・追加、平13条例34・平17条例87・一部改正、平19条例32・旧第5条繰下、平30条例50・一部改正)

【趣旨】

地区計画の「区域の整備・開発及び保全の方針」に基づくまちづくりを行うにあたり、特に敷地内空地を多く確保する必要がある地区又は周辺の市街地環境に調和したまちづくりが必要な地区について、法又は都市計画に定められている建蔽率をさらに地区計画で制限している。

なお、市街化調整区域の地区計画については、開発許可における土地利用及び建築物の整備計画に則したまちづくりを誘導し、整備後の保全を図るため、都市計画法第41条第1項の規定に基づき開発許可の際に付した条件の建蔽率を継承している。

【解釈・取扱】

法第53条第3項及び第5項は、同条第1項及び第2項に関する規定であり、地区計画で定めた制限の緩和規定ではないため、建蔽率の緩和は適用されない。

(建築物の建築面積の最低限度)

第6条の2 建築物の建築面積は、別表第3(ア)欄に掲げる地区整備計画区域の区分に応じて、同表(ウ)欄の建築物の建築面積の最低限度の項に定める数値以上としなければならない。

(平21条例18・追加)

(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、計画地区の区分に応じて別表第2(4)の項に掲げる数値以上としなければならない。

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、同項の規定に適合するに至った土地については、この限りでない。

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項の規定による制限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項の規定による制限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項の規定による制限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5条例3・一部改正、平8条例34・旧第5条繰下・一部改正、平17条例87・一部改正、平19条例32・旧第6条繰下)

【趣旨】

無秩序な宅地の細分化を抑えることを主眼として、住宅地においては居住水準の確保、商業・業務地においては空地の確保とゆとりある施設の立地を誘導することを目的に、地区の特性に応じて敷地面積の最低限度を制限している。

【解釈・取扱】

1 地区により、括弧書において長屋や共同住宅の戸数に応じた敷地面積を規定している。

以下の例により取扱いを示す。

(例1) 建築物の敷地面積の最低限度は150㎡(長屋及び共同住宅については150㎡以上で、かつ、1住戸当たり50㎡以上とする。)

考え方: 最低敷地面積150㎡では、長屋又は共同住宅の上限戸数は3戸(150㎡/50㎡) 長屋又は共同住宅を5戸建築したい場合は、250㎡(5戸×50㎡)の敷地面積を確保することになる。

(例2) 建築物の敷地面積の最低限度は150㎡(長屋については、1住戸当たり100㎡以上とする。)

考え方: 長屋は複数の住戸数を有するものであるため、最低戸数(2戸)の長屋では200㎡(2戸×100㎡)の敷地面積を確保することになる。

2 第2項は、規定面積に満たない敷地であっても、条例施行日以前からの土地所有権者又は土地に対して使用権等を有している者が従前からの当該土地の全部を一の建築敷地として使用する場合は、適用除外とするものである。この場合、条例施行日以前からの敷地規模と同一であれば土地の所有権移転を問うものではない。

(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の面は、敷地境界線(道路境界線の隅切部分は除く。)から計画地区の区分に応じて別表第2(5)の項に掲げる数値以上後退させるとともに、同項に定める壁面線で囲われた範囲を越えてはならない。

(平8条例34・旧第6条繰下・一部改正、平19条例32・旧第7条繰下、平31条例11・一部改正)

【趣旨】

都市景観に優れた街並みの形成、日照及び通風の確保並びに相隣関係のトラブル防止を目的として、地区の特性に応じて建築物の外壁面の位置を制限している。

【解釈・取扱】

1 境界線の考え方

(1) 道路境界線とは、当該敷地と法第42条に規定する道路との境界線をいう。

(2) 隣地境界線とは、道路境界線以外の境界線をいう。

(3) 敷地境界線とは、道路境界線及び隣地境界線を総称していう。

2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（外壁等）

外壁等とは、外気に面している建築物の壁及び柱の外表面をいい、窓、出窓、バルコニー、開放廊下、屋外階段、戸袋又はシャッターボックスその他これらに類するものの外表面も外壁とみなすものとし、壁面後退の測定面は外壁及び柱の仕上面からとする。

3 壁面の後退距離の限度に満たない距離にある部分の外壁等で、次の各号のいずれかに掲げるものは外壁等にみなさないものとする。

(1) 地表面下にある建築物の部分

(2) 建築物の地階のためのドライエリヤ、地階に至る階段又は通路若しくはこれらと一体の腰壁その他これらに類するものの部分で、地表面からの突出高さが1 m以下である部分

(3) 戸袋、シャッターボックス、花台その他これらに類するもので、これら周囲の外壁面からの突出しの水平距離が30 cm未満のもの

(4) 建築物と一体の構造ではない花台、フラワーボックスその他これらに類するもので、常時、取り外し可能なもの

(5) 小屋部分に設ける化粧梁等で、外壁面からの突出しの水平距離が5 cm以下のもの

(6) バルコニーで、外部側の壁又は手摺の構造が格子状又は網状等でおおむね50%以上の透過率があるもので、かつ、屋根が葺かれていないもの

(7) 屋外階段で、次に掲げる基準を満たしているもの

ア 折れ曲がりのない階段（俗にいうてっぽう階段）であること

イ 外部側の壁又は手摺の構造が格子状又は網状等でおおむね50%以上の透過率があるもので、かつ、屋根が葺かれていないこと

ウ 建築物の外壁面から突出している形状で、突出している当該階段の外表面の水平距離が周囲の外壁面から1.5m未満で、かつ、地盤面から柱又は壁その他これらに代わるもので支持されていない構造であること

エ 階段の外表面の見付面積（階段を構成するささら桁、手摺等で囲われた部分を見付面とみなす。）は、当該階段を設ける外壁（窓等の開口部を含む。）の見付面積の8分の1以下であること

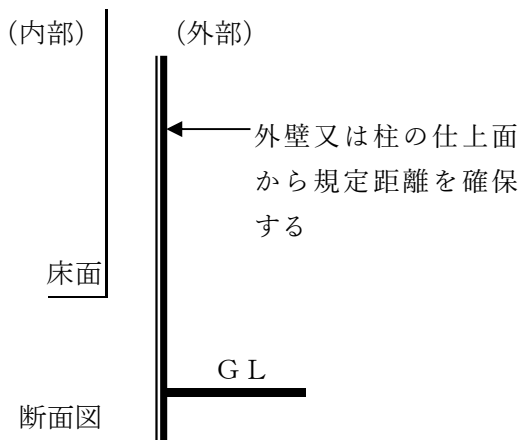
オ 階段の設置場所が公園、緑地、広場その他これらに類する土地に面しており、かつ、当該階段の敷地境界線からの後退距離が0.5m以上確保されていること。ただし、2階建て以下の建築物に設ける階段については、敷地境界線からの後退距離の確保のみ適用するものとする。

(8) 湯沸かし器、エアコンの室外機、電気の引込柱、ヒートポンプ・燃料電池等の設備機器。

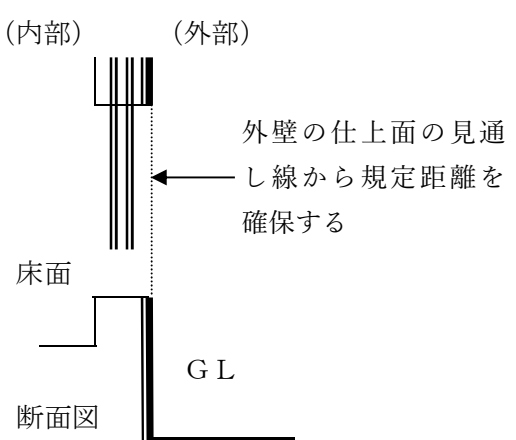
4 外壁等の測定面の取扱い

外壁等の測定面は、下図に従い測定するものとする。

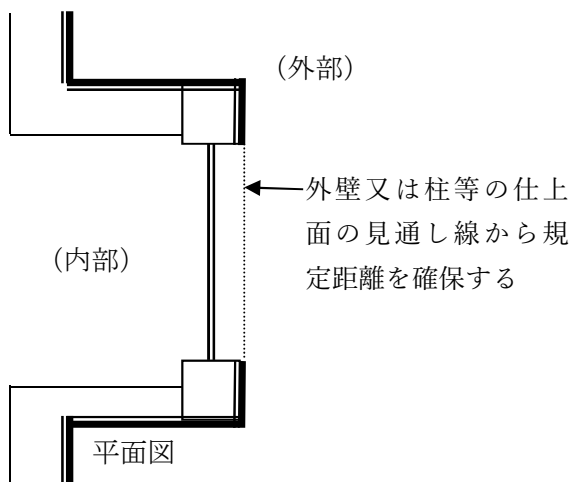
(1) 一般的な外壁又は柱の例



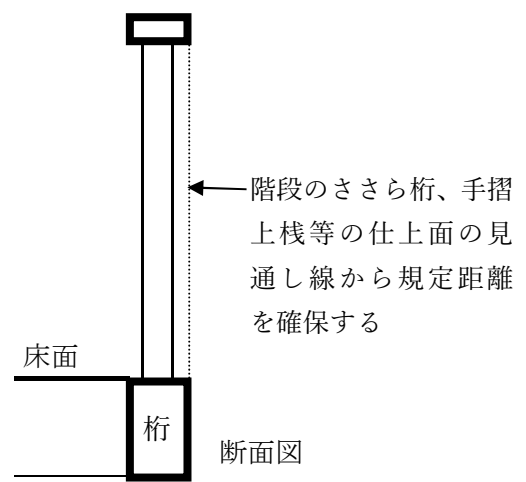
(2) 窓部分の例



(3) 出窓部分の例



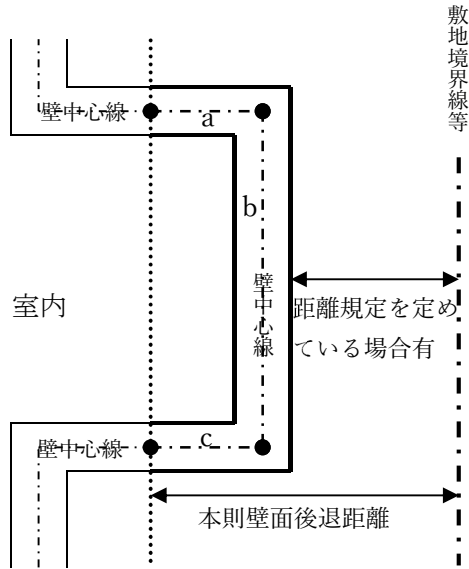
(4) 外階段の例



5 緩和規定のうち「外壁等の中心線の長さ」の取扱い

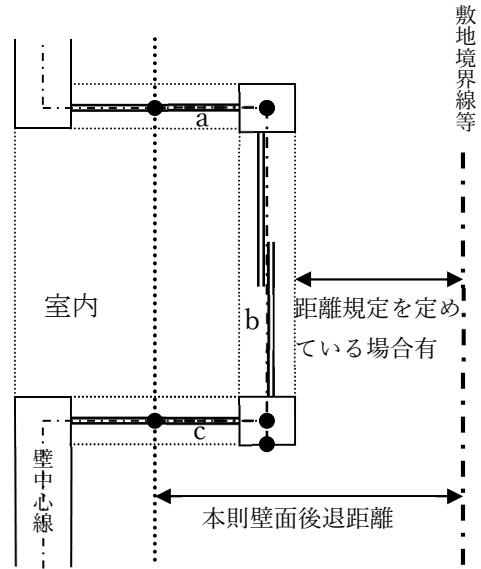
外壁等の中心線の長さに係る緩和規定は、下図に従い測定するものとする。

(1) 一般的な外壁



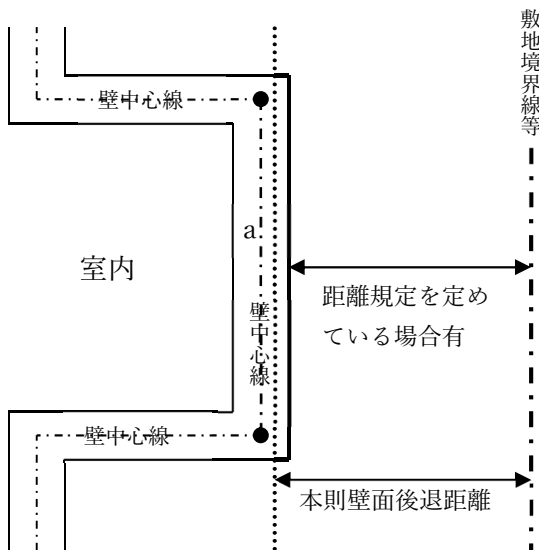
平面図

(2) 出窓、バルコニー、屋外階段等



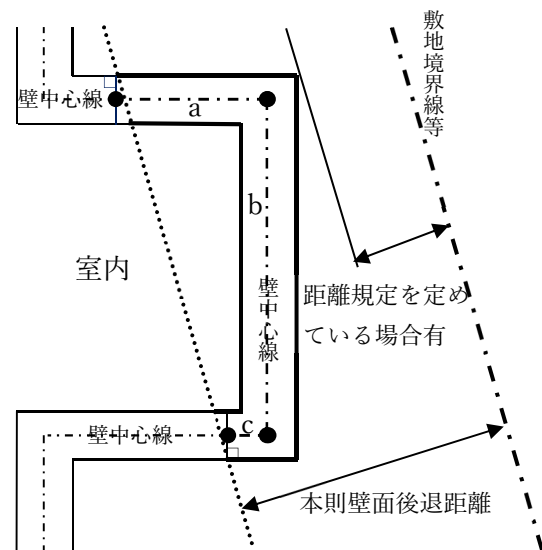
平面図

(3) 後退距離が外壁中心線を含まない場合



平面図

(4) 外壁の角等の部分



平面図

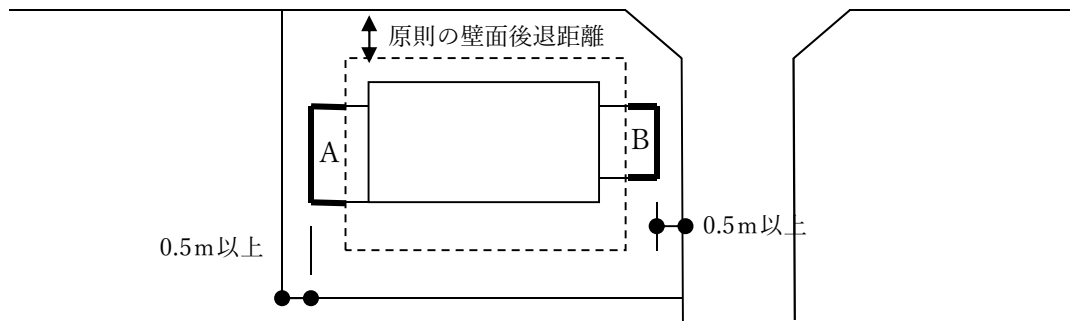
※1 (1)、(2) 及び (4) の緩和規定延長 $L \geq a + b + c$

※2 (3) の緩和規定延長 $L \geq a$

※3 出窓、バルコニー、屋外階段等は、壁又は柱の中心線を基本とし、壁又は柱がないものは方立、手摺の他にこれらに類するものの中心線を外壁等の中心線とみなす。

※4 緩和規定延長は、敷地全体での延長である。(特記あるものを除く。)

(例) 敷地境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で、かつ、当該外壁等の敷地境界線からの後退距離が0.5m以上であるもの



※ 外壁の中心線の長さ $A + B \leq 3\text{ m}$ でなければならない。

A及びBの外壁面の敷地境界線からの後退距離は、0.5m以上でなければならない。

6 「附属建築物である物置及び自動車車庫」の緩和規定の取扱い

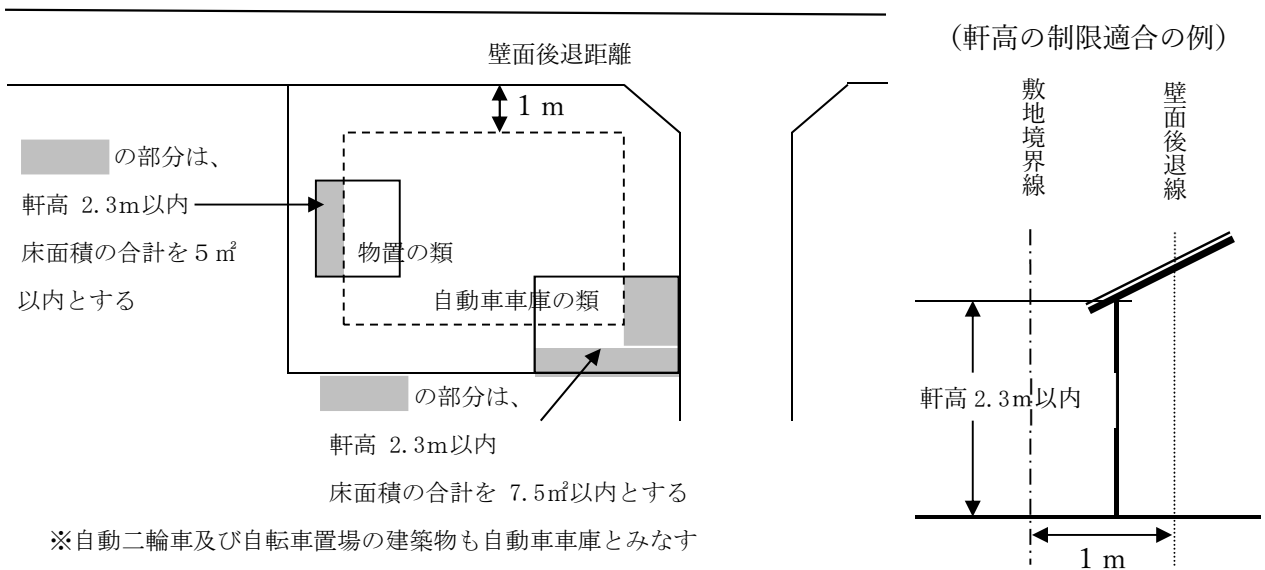
附属建築物の物置及び自動車車庫に係る緩和規定の取扱いは、下図による。

(例) 1m。ただし、外壁等の面からの後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 略

イ 物置その他これに類する用途に供する附属建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの

ウ 附属建築物の自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が7.5㎡以内であるもの

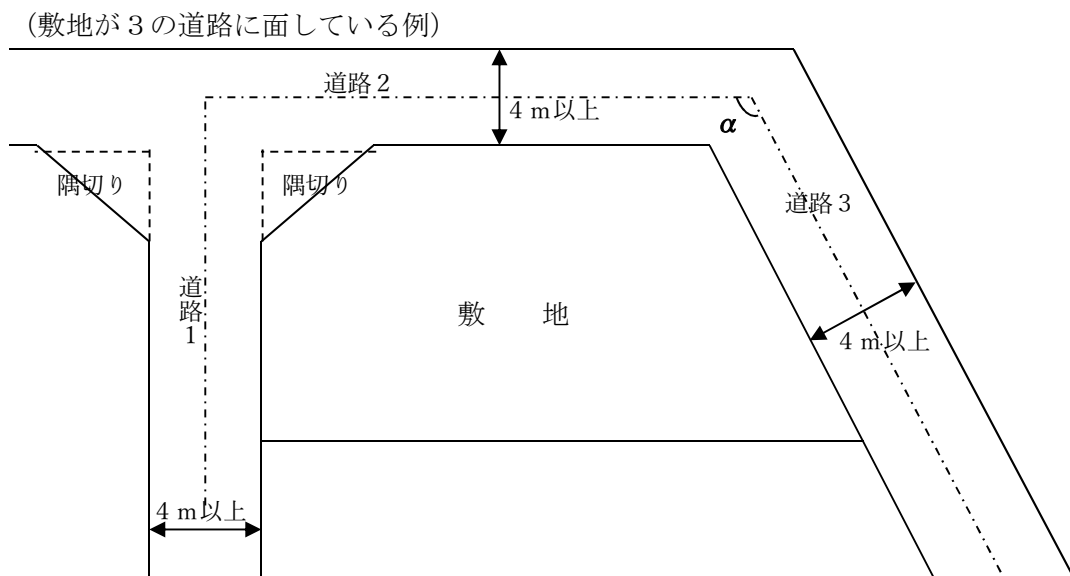


7 緩和規定のうち「敷地が接する道路の面数」の取扱い

敷地が接する道路の面数に係る緩和規定は、幅員がそれぞれ4 m以上の2以上の道路に接し、かつ、敷地の外周の長さ10分の3以上がこれら道路に接している敷地に適用する。この場合、交差し又は折れ曲がっている道路の内角が120度以下であるものは、2以上の道路に接しているものとみなす。

(例) 外壁等の面から道路境界線（隅切部分を除く。）までの距離は1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は1 m以上とする。ただし、外壁等の後退距離の限度に満たない距離にある建築物が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) 道路境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が、敷地が接する道路の面数に3 mを乗じたもの以下で、かつ、当該外壁等の道路境界線からの後退距離が1 m以上であるもの
- (2) 以下略



角度 α が 120度以下の場合、道路2と3は別の道路として取り扱う

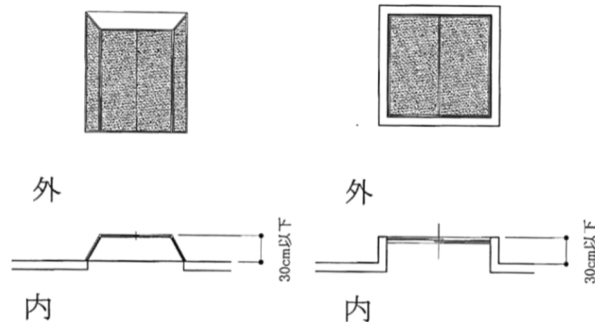
角度 α が 120度を超える場合は、道路2と3は一の道路として取り扱う

本地区計画で監督する門柱は、高さが周囲の地盤面から0.6mを超える柱状又は壁状の工作物で門構えを構成するものを対象とする。

8 出窓の取扱い

次に掲げる基準を満たす出窓は外壁と扱わない。

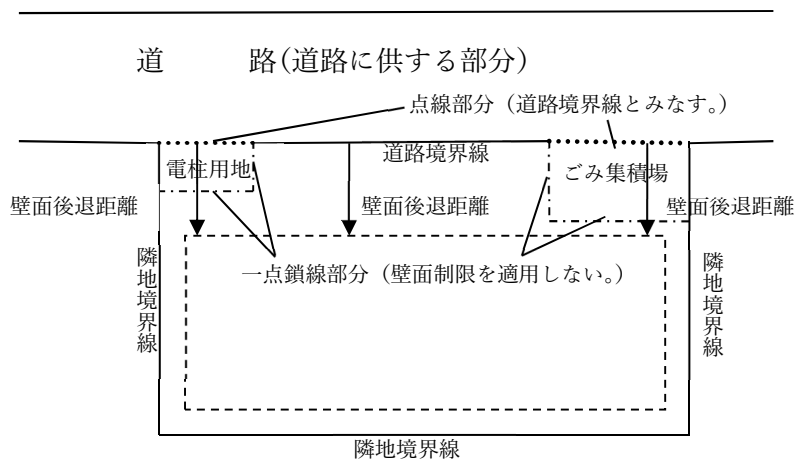
- ア 床面積に算入されないこと
- イ 外部からの見付面の部分が窓であること
- ウ 周囲の外壁から水平距離が30cmを超えて突き出していないこと



■については、窓を示す。

9 敷地境界線からの後退距離の取扱いについて

道路に供する部分から敷地側に部分的に突出しているゴミ集積場や電柱用地等（敷地の一部を欠いて築造されているもの）については、それらの用地については敷地の一部とみなして壁面制限を適用する。（ゴミ集積場及び電柱用地等と道路に供する部分との境を道路境界線とみなして壁面制限を適用する。）



(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、計画地区の区分に応じて別表第2(6)の項に掲げる数値以下としなければならない。この場合において、階段室、昇降機塔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以内のときは、その部分の高さは、5メートルまでは算入しない。

(平8条例34・旧第7条繰下・一部改正、平19条例32・旧第8条繰下)

【趣旨】

周辺の自然環境及び都市環境と調和した街並みの形成、日照の確保並びに相隣関係のトラブル防止を目的として、地区の特性に応じて建築物の最高高さ、軒の高さ、階数及び工作物の高さを制限している。

【解釈・取扱】

- 1 ここでいう建築物の高さは、令第2条第1項第6号ロ及びハに規定する高さをいう。
- 2 高さの最高限度が定められている場合、建築基準法による高さの特例は適用されない。
(湘南国際村地区地区整備計画においては、条例第3条の【解釈・取扱】を参照)

(建築物の高さの最低限度)

第9条の2 建築物の高さは、別表第3(ア)欄に掲げる地区整備計画区域の区分に応じて、同表(ウ)欄の建築物の高さの最低限度の項に定める数値以上としなければならない。

(平21条例18・追加)

(建築物の形態又は意匠の制限)

第10条 建築物の屋根又は外壁の形態又は意匠は、計画地区の区分に応じて別表第2(7)の項に掲げる形状又は材料のものとしなければならない。

(平8条例34・追加、平19条例32・旧第9条繰下)

【趣旨】

景観及び防災に優れたまちづくりを行うために、屋根又は外壁の形態・意匠を制限している。

【解釈・取扱】

屋根の勾配制限の解釈

本条例において「建築物の屋根の水平投影面積の2分の1を超える部分は、切妻、寄棟等の勾配を有する形状とし、その勾配は10分の3以上10分の6以下とする。」と制限している地区の取扱いは、下記のとおりとする。

- ア 屋根面積は、水平投影面積の2分の1を超える部分のみ後段に規定している屋根勾配を有していること。
 - イ 半円形その他これに類する屋根形状の勾配は、その接線の勾配で算定するものとする。
- ※1 地区計画において傾斜地又は擁壁面に張り出した形態の架台の築造制限(地区計画では「建築物等の形態又は意匠の制限」又は「工作物の設置の制限」に掲げているため、ここで取扱いを記す。)、工作物の機械式自動車駐車装置の築造制限、屋外広告物の表示面積を制限している地区があるが、本条例では定めていない。したがって、これらを築造する場合は、都市計画法第58条の2第1項に規定する地区計画区域内行為の届出により確認することになる。
- ※2 地区計画において定めた傾斜地又は擁壁面に張り出した形態の架台の築造制限の取扱本制限でいう架台とは、建築敷地内に宅地地盤又は庭と同様の機能を有する工作物のことをいい、

次に掲げる土地又は部位に築造する架台を制限の対象とする。

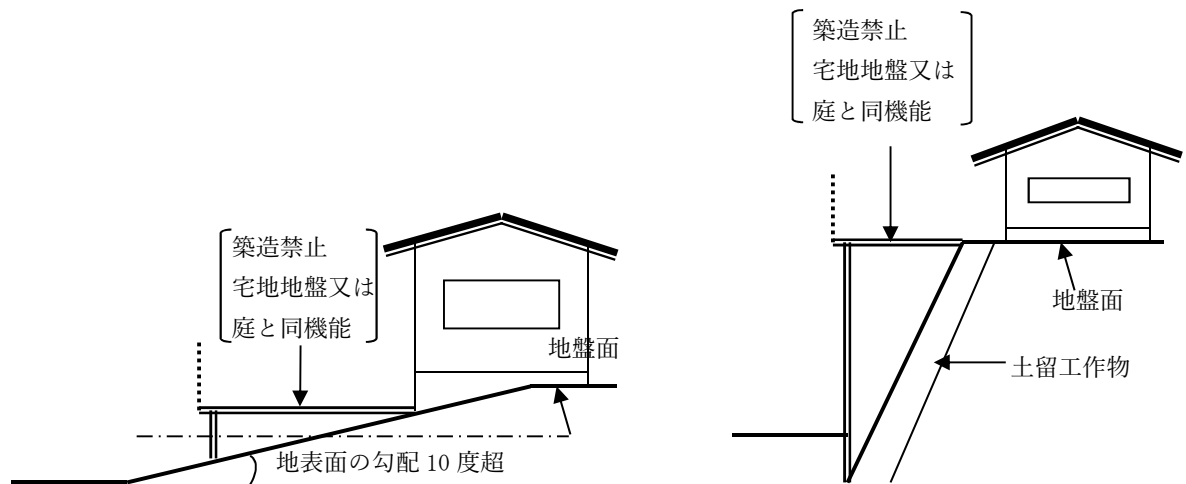
- (1) 地表面の勾配(水平面となす角度をいう。)が10度を超える土地(以下「斜面地」という。)に築造するもの
- (2) 土留工作物から張り出して築造するもの(土留工作物の法面、下部地盤面周辺等に柱又は壁を設けて架台を支持する形態のものを含む。)

◇ 本制限の対象にならない工作物を以下に例示する。

ア 建築敷地の地盤面が道路面から著しく低い位置にあるために、道路から建築物の出入口に至るアプローチを築造しなければならない場合

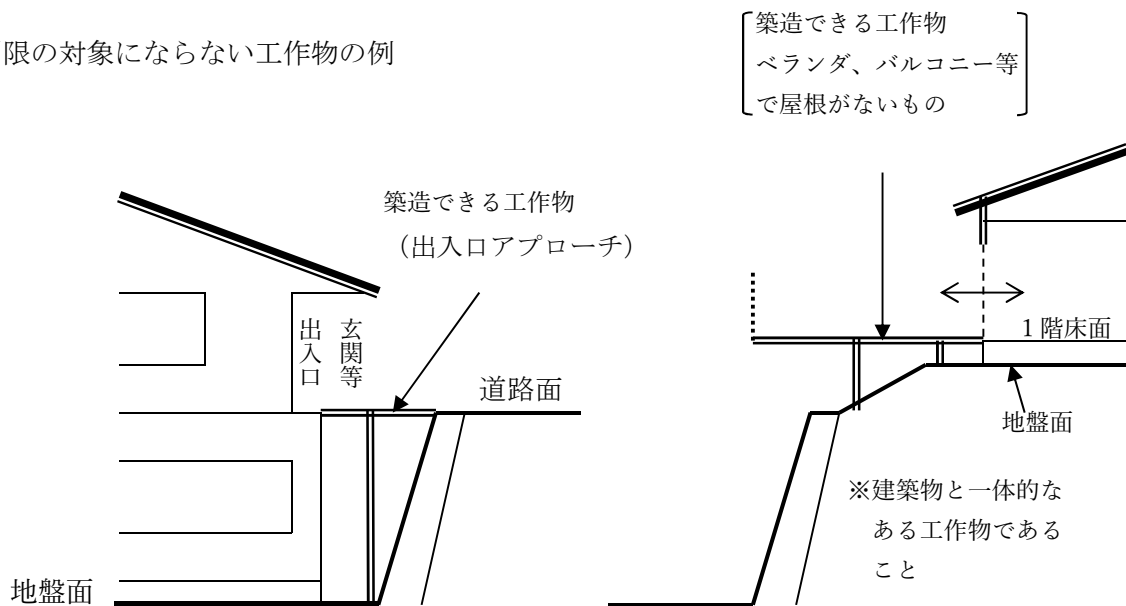
イ 建築物と一体的なベランダ、バルコニー等(床部分がすのこ状であるか否かは問わない。)で、屋根が葺かれていないもの

1 制限の対象になる架台(築造禁止)の例



2

制限の対象にならない工作物の例



(へい等の構造の制限)

第11条 かき又はさく(建築物に附属するへい又は門をいい、門柱を除く。以下「へい等」という。)の構造は、計画地区の区分に応じて別表第2(8)の項に掲げる形状のものとしなければならない。
(平8条例34・旧第8条線下・一部改正、平19条例32・旧第10条線下)

【趣旨】

都市景観に優れ開放感にあふれる街並み、緑豊かな沿道景観等の形成を目的として、地区の特性に応じてへい等の構造を制限している。

【解釈・取扱】

1 へい等

へい等とは建築敷地、テニスコート、運動場その他これらに類する土地の周囲又は敷地境界線沿いに、第三者等がみだりに侵入することを防除するために築造するものをいう。

2 門に設けられる「扉」の取扱い

門の「柱」は制限対象外であるが、門に設けられる「扉」は規制対象となる。

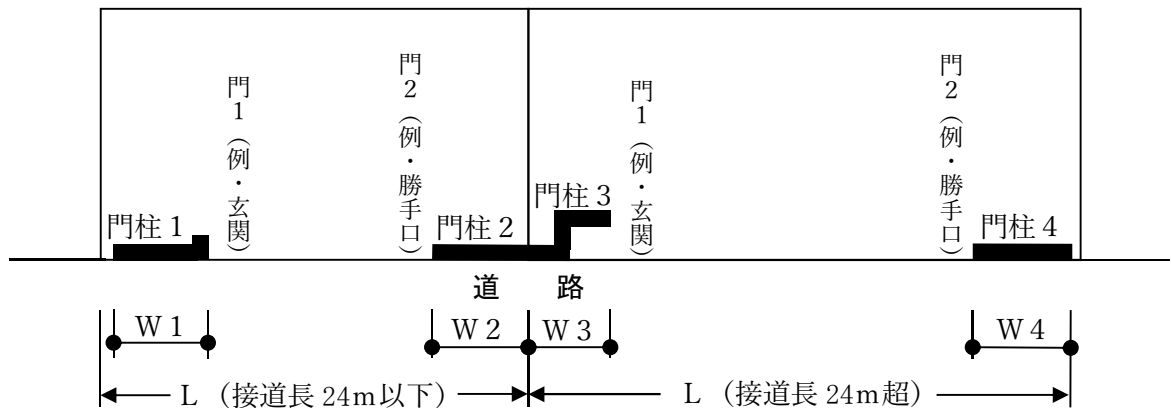
3 制限を受けない「門柱」は次に掲げるものとし、この基準を超えるものは「へい等」として本条例の適用対象とする。

(1) 「柱」以外の部分の高さが「へい等」の高さ制限に適合するもの。

(2) 一の門柱で門構えとするものは、前面道路に面する当該門柱の見付長さ(以下「門柱幅」という。)の合計が1.5m以下であるものとする。ただし、敷地が前面道路に接する長さ(以下「接道長」という。)が24mを超える敷地に築造する場合は、一の門柱の門柱幅が1.5m以下で、かつ、当該門柱幅の合計が接道長の100分の7以下とする。

(接道長24m以下の敷地)

(接道長24m超の敷地)



$$W1 + W2 \leq 1.5m$$

(1か所の場合は1.5mが上限)

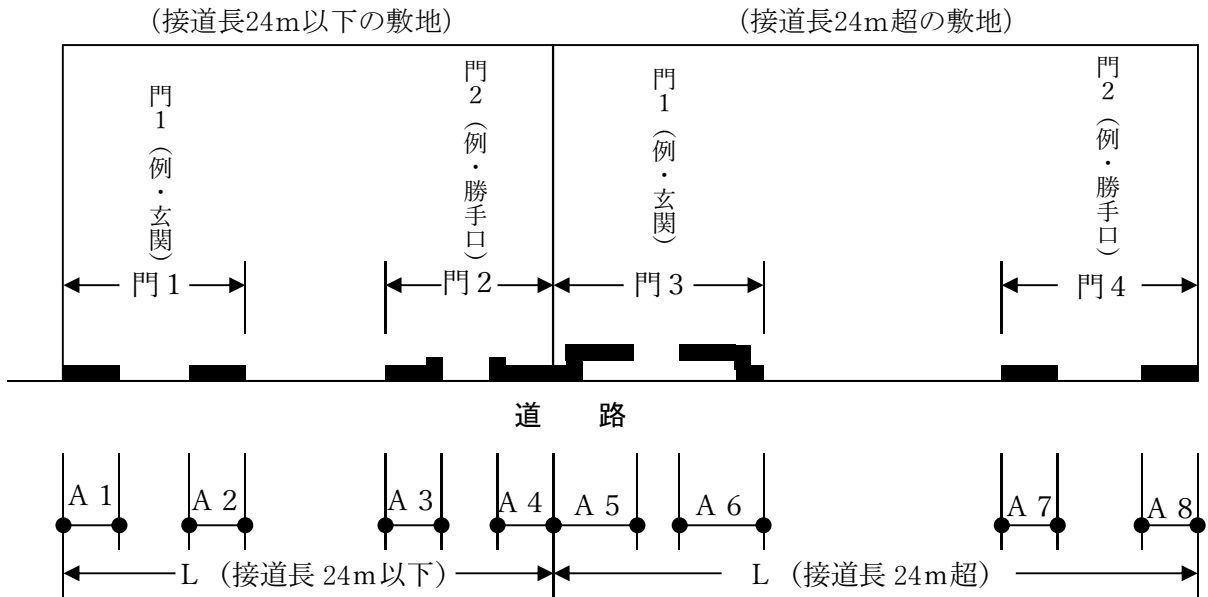
$$W3 \text{ 又は } W4 \leq 1.5m$$

かつ、 $W3 + W4 \leq L \times 7 / 100$

※ 門柱幅は、道路面からの見付長さとする

※ 前後に道路があるなど2以上の道路に面している場合は、各々の道路について門柱幅合計を適用する

- (3) 2以上の門柱で一对の門構えとするものは、当該門構えの門柱幅の合計が2.4m以下であるものとする。ただし、接道長が24mを超える敷地に築造する場合は、1か所の一对の門構えの門柱幅が2.4m以下で、かつ、当該門柱幅の合計が接道長の100分の10以下とする。



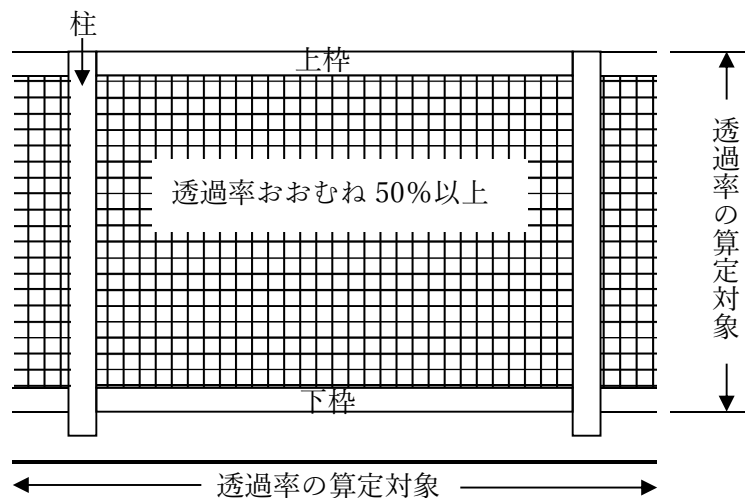
A 1 ~ 4 の合計 $\leq 2.4\text{m}$
 (1か所の場合は2.4mが上限)

一对の門1か所当たりの門柱幅合計 $\leq 2.4\text{m}$
 (それぞれの道路に対しての門柱幅の上限)

A 5 ~ 8 の合計 $\leq L \times 10 / 100$

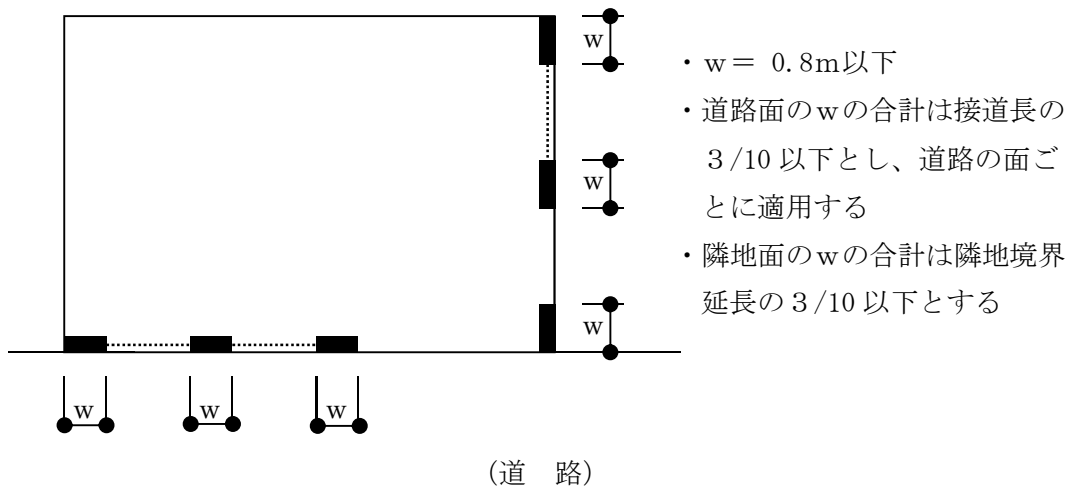
4 網状その他これらに類する形状の取扱い

条例の記述中、「網状その他これらに類する形状のもの」として取扱うへい等は、線状又は格子状若しくは板状の部材の打抜きその他これらに類する形状で網状と同様の透過性があるもので、透過率がおおむね50%以上のもの（透過率の算定において、網状その他これらに類する形状の部分の部分を固定するための柱、取付枠等の部分は、透過率の算定対象に含む。）



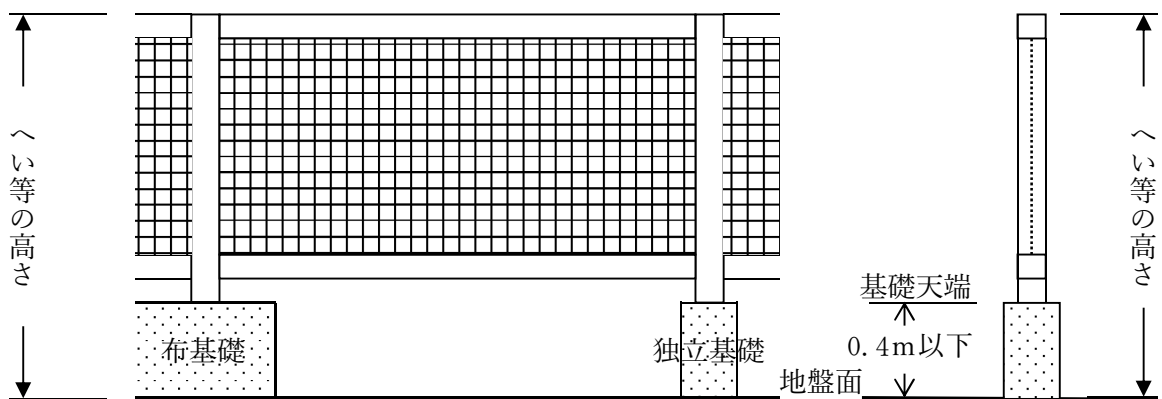
5 网状その他これらに類するへい等に併設される支柱等の取扱い

网状その他これらに類するへい等に柱、支柱を設ける場合は、前面道路に面する当該支柱の1本当たりの見付長さ（見付幅）は 0.8m以下とし、かつ、この支柱の長さの合計は接道長の合計の10分の3以下であるものとする。（隣地境界線面においてもへい等の構造制限がある場合は、前面道路を隣地境界線に、接道長は隣地境界線に面する長さの合計にそれぞれ読み替えるものとする。）



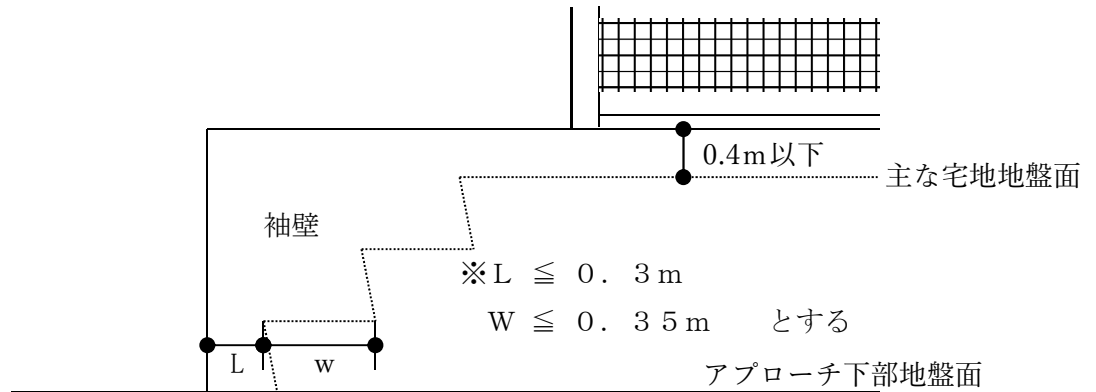
6 へい等の高さ及び基礎の取扱い

へい等の高さで特記なきものは、へい等を築造する周囲の地盤面からへい等の天端までの高さをいう。また、へい等の基礎をコンクリート、コンクリートブロック、石その他これらに類するもので築造する場合は、これらの基礎の高さは築造する周囲の地盤面から 0.4m以下とする



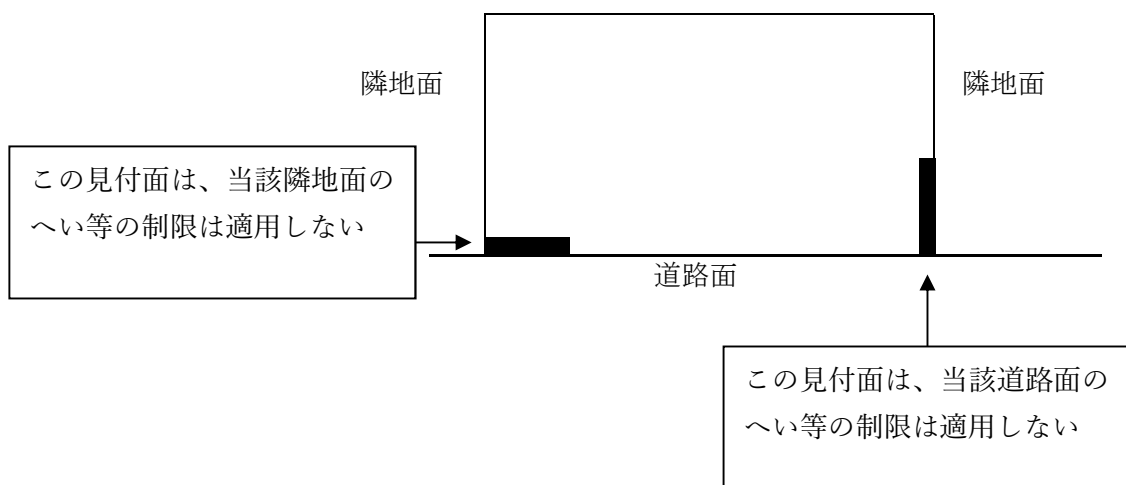
7 階段の袖壁の取扱い

道路からの玄関アプローチ等として築造する階段の袖壁で、以下に図示する数値以内のものについては、本条例を適用しない。



8 へい等の端部の取扱い

道路又は隣地からの見付面にへい等の端部のみ現れているものは、当該へい等の端部は道路境界線又は隣地境界線に規定されている本条例の制限を適用しない。



(湘南国際村地区地区整備計画においては、条例第3条の【解釈・取扱い】を参照)

(建築物の建築の限界)

第11条の2 建築物の建築の限界は、別表第3(ア)欄に掲げる地区整備計画区域の区分に応じて、同表(ウ)欄の建築物の建築の限界の項に掲げるものとしなければならない。

(令3条例47・追加)

【解釈・取扱い】

建築の限界について地区整備計画に規定されている場合は、当該地区の地区計画で定められてい

る「計画図」に示される範囲に適合させることを規定している。

(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12条 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合等における第4条、第6条の2及び第7条第1項の規定の適用については、法第91条の規定に準じて規則で定める。ただし、第4条の規定の適用については、別表第2(1)の項に定めのある場合は、この限りでない。

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条第1項、第5条の2又は第6条の規定の適用については、法第52条第7項又は法第53条第2項の規定に準じて規則で定める。

(平7条例3・一部改正、平8条例34・旧第9条繰下・一部改正、平9条例39・平11条例60・平15条例26・平17条例67・一部改正、平19条例32・旧第11条繰下・一部改正、平21条例18・一部改正)

【解釈・取扱】

本条に関して、建築基準法等施行取扱規則（昭和30年横須賀市規則第27号）第15条に適用について規定している。

建築基準法等施行取扱規則（抜粋）

(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15条 地区計画条例第12条の規定による建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合等における地区計画条例第4条、第5条第1項、第5条の2、第6条、第6条の2及び第7条第1項の規定の適用については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 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地区計画条例第4条、第6条の2及び第7条第1項の規定を適用する。
- (2) 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合において、その敷地の過半が地区整備計画区域内に属するときは、その建築物又は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地区計画条例第4条、第6条の2及び第7条第1項の規定を適用し、その敷地の過半が地区整備計画区域外に属するときは、その建築物又は敷地の全部について、これらの規定は適用しない。
- (3) 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建築物の建蔽率は、その敷地の各部分の属する計画地区に係る建築物の容積率の最高限度又は建築物の建蔽率の最高限度に、その敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積全体に対する割合を乗じて得たものの合計を最高限度とみなして、地区計画条例第5条第1項又は第6条の規定を適用する。
- (4) 建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合における容積率の最低限度は、その敷地の各部分の属する計画地区に係る建築物の容積率の最低限度に、その敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積全体に対する割合を乗じて得たものの合計を最低限度とみなして、地区計画条例第5条の2の規定を適用する。
- (5) 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における容積率の最低限度は、当該地区整備計画区域に係る建築物の容積率の最低限度に、その敷地の当該地区整備計画区域内にあ

る面積の敷地面積全体に対する割合を乗じて得たものを最低限度とみなして、地区計画条例第5条の2の規定を適用する。

※「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」及び「へい等の構造の制限」は、その建築物・工作物等の各部分が属する計画地区ごとに計画地区で定められた本条例の制限が適用される。

なお、建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合、建築物の容積率及び建蔽率は地区計画で定められた容積率及び建蔽率の最高限度と用途地域で定められた容積率及び建蔽率の最高限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の延べ床面積及び建築面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下とする。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第13条 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で2以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地(その内に法第86条第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この条において同じ。)内に建築される1又は2以上の構えを成す建築物(2以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によって建築されるものに限る。以下この条において「1又は2以上の建築物」という。)を建築する場合において、法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により認定を受けたもの及び法第86条第3項若しくは第4項又は第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ものについて、第5条第1項、第5条の2から第6条の2まで、第7条第1項及び第8条から第9条の2までの規定を適用する場合においては、当該一団地を当該1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす。

(平8条例34・追加、平9条例46・平11条例26・平14条例57・平17条例67・一部改正、平19条例32・旧第12条繰下・一部改正、平21条例18・令5条例3一部改正)

【趣旨】

本条は、法第86条に規定されている総合的設計制度の考え方を踏襲しているもので、法で規定している一敷地一建築物の原則を緩和するものである。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第14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) 規則で定める範囲内において増築又は改築をする場合

(2) 用途の変更(規則で定める範囲内のものを除く。)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

2 法第3条第3項の規定により第5条第1項、第5条の2から第6条の2まで、第8条から第9条の2まで又は第11条の2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、第5条の2から第6条の2まで、第8条から第9条の2まで又は第11条の2の規定は、適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物について、改築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6条の規定は、適用しない。

4 法第3条第2項の規定により第11条の規定の適用を受けないへい等(湘南鷹取2丁目地区に存在するものに限る。)について、当該へい等の築造替えを伴わない建築物の建築を行う場合においては、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11条の規定は、適用しない。

(平19条例32・追加、平21条例18・平30条例59・令3条例47・一部改正)

【趣旨】

平成19年より既存市街地に本条例の規制が及ぶことから既存の建築物に対する制限の緩和に係る規定を追加した。

【解釈・取扱】

建築基準法施行取扱規則第16条にて、本条第1項第1号の規定が適用されない範囲が、規則第17条にて本条第1項第2号の規定の適用されない範囲が定められている。

【建築基準法施行取扱規則 抜粋】

(既存の建築物に対する制限の緩和基準)

第16条 地区計画条例第14条第1項第1号に規定する規則で定める範囲は、次に定めるものとする。

- (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により地区計画条例第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地区計画条例第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。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築後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項並びに法第53条の規定並びに地区計画条例第5条第1項及び第6条の制限を定めた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) 増築後の地区計画条例第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) 地区計画条例第4条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(次条に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。

(建築物の用途の変更に対する制限の緩和基準)

第17条 地区計画条例第14条第1項第2号及び第15条の規定による規則で定める範囲は、次に定めるものとする。

- (1) 地区計画条例第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、用途変更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) 用途の変更後の地区計画条例第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。

(用途の変更に対する準用)

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の用途の変更については、規則で定める範囲内における用途の変更をする場合を除き、第4条の規定を準用する。

(平19条例32・追加)

【趣旨】

法第3条第2項の規定により、建築物の用途の変更では本法の適用は受けないが、条例の趣旨を踏まえ、ある一定の範囲内において適用させることとした。

(公益上必要な建築物等の特例)

第16条 市長が公益上必要な建築物として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の又は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11条の2までの規定は適用しない。

(平8条例34・旧第10条繰下・一部改正、平19条例32・旧第13条繰下・一部改正、令3条例47・一部改正)

【趣旨】

本条は、「公益上必要な建築物でやむを得ないと認められるもの」と「公益上以外の建築物で地区計画の整備・開発及び保全の方針における建築物等の整備の方針に抵触しないものでやむを得ないと認められるもの」は、許可により本条例第4条から第11条に規定している制限を適用除外として取扱うものである。

【解釈・運用】

本条の許可は、第4条から第11条に規定している制限をすべて適用除外とするものではなく、真にやむを得ないと認められる制限についてのみ、適用除外とするものである。

(その他の事項)

第17条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

(平8条例34・旧第12条繰下、平11条例26・旧第15条繰上、平19条例32・旧第14条繰下)

【趣旨】

本条例を施行するについて必要な事項は、市長が別途に規則や基準等を定めることができる規定である。

(罰則)

第18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5条から第6条の2まで、第7条第1項又は第8条から第11条の2までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、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刑を科する。

(平8条例34・旧第13条繰下・一部改正、平11条例26・旧第16条繰上・一部改正、平17条例87・一部改正、平19条例32・旧第15条繰下・一部改正、平21条例18・令3条例47・一部改正)

【趣旨】

条例の実効性を高めるためにこの条例に違反した建築主、管理者、占有者等に対して罰則を設けたものである。

(両罰規定)

第19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前条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同条の罰金刑を科する。

(平17条例87・追加、平19条例32・旧第16条繰下)