

○伊豆市特定用途制限地域に関する条例

平成28年12月22日条例第43号

改正

平成29年3月30日条例第8号

平成29年10月2日条例第29号

令和3年3月29日条例第10号

伊豆市特定用途制限地域に関する条例

(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49条の2及び第50条の規定に基づき、特定用途制限地域内における建築物及び工作物の用途並びに建築物の構造の制限に関して必要な事項を定めることにより、伊豆市の地域特性に応じた適正かつ合理的な土地利用を図り、もって良好な環境の形成及び保持に資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定義は、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。）の定めるところによる。

(基準時)

第3条 この条例において「基準時」とは、法第3条第2項の規定により第5条の規定を適用し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。）を適用しない期間の始期をいう。

(適用区域)

第4条 この条例の規定は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項（同法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定により、特定用途制限地域として都市計画の決定（同法第21条第2項の規定により読み替えて適用される同項の規定による変更を含む。）の告示をした区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第5条 特定用途制限地域内においては、別表第1の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物を建築してはならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第6条 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合又は次の各号に定める範囲内において増築若しく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、前条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時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項並びに第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) 増築後の前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) 前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。

2 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、令第137条の16各号のいずれかに該当する移転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、前条の規定は、適用しない。

(建築物の敷地が2以上の地区にわたる場合の措置)

第7条 建築物の敷地が2以上の地区にわたる場合における第5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地区に係る規定を適用する。

(用途の変更に対する準用)

第8条 建築物(次項に掲げる建築物を除く。)の用途を変更する場合には、第5条の規定を準用する。

2 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の用途を変更する場合には、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、同条の規定を準用する。

(1) 用途の変更が令第137条の19第2項第1号で定める範囲内である場合

(2) 第5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、用途変更後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、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倍を超えない場合

(3) 用途変更後の第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が、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合

(建築物の高さの限度)

第9条 特定用途制限地域内の建築物のうち、別表第2の左欄に掲げる区分に応じ、中欄に掲げる建築物においては、それぞれ同表の右欄に掲げる高さを超えてはならない。

2 前項の建築物の高さの算定は、次に定めるところによる。

(1) 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、当該建築物の高さに算入しない。

(2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第10条 市長が、地域の良好な環境を害するおそれがないもの、地域振興に資するもの又は公益上やむを得ないものと認めて許可した建築物については、第5条及び前条の規定は適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可(以下「特例許可」という。)をする場合には、あらかじめ、第13条に規定する伊豆市建築審議会の意見を聴かなければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について許可をする場合で、次に掲げる要件に該当するときは、この限りでない。

(1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。

(2) 増築又は改築後の第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が、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

(3) 第5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、改築又は移転後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力、台数又は容量の合計を超えないこと。

(特例許可の条件)

第11条 市長は、特例許可をする場合には、当該地域の良好な環境の形成及び保持のために、必要な限度において条件を付することができる。

(工作物への準用)

第12条 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物(土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの及び第1号に掲げるもので建築物の敷地(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は、基準時における敷地をいう。)と同一の敷地内にあるものを除く。)で次に掲げるものについては、第5条から第8条まで、第10条及び前条の規定を準用する。この場合において、「床面積の合計」とあるのは、「築造面積」と読み替えるものとする。

- (1) 別表第3に掲げる事業の用途に供する工作物
- (2) 自動車車庫の用途に供する工作物で次に掲げるもの
 - ア 築造面積が300平方メートルを超えるもの（建築物に附属するものを除く。）
 - イ 建築物に附属するもので築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が3,000平方メートル（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が3,000平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（築造面積が300平方メートル以下のものを除く。）

（伊豆市建築審議会）

第13条 市長の諮問に応じて特例許可に関する事項を調査審議するため、伊豆市建築審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、委員12人以内をもって組織する。
- 3 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。
 - (1) 学識経験を有する者
 - (2) 伊豆市内に在住する者
 - (3) 関係行政機関の職員
 - (4) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者
- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員は、再任されることができる。

（委任）

第14条 この条例に定めるもののほか、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（第12条において準用する場合を含む。）の規定に違反した場合における当該建築物又は工作物の建築主又は築造主
 - (2) 第8条（第12条において準用する場合を含む。）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又は工作物の所有者、管理者又は占有者
 - (3) 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）
- 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、前項に規定する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前項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、都市計画法第20条第1項の規定による伊豆都市計画特定用途制限地域の決定の告示の日から施行する。

附 則（平成29年3月30日条例第8号）

この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定による伊豆都市計画特定用途制限地域の決定の告示の日から施行する。

附 則（平成29年10月2日条例第29号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和3年3月29日条例第10号）

この条例は、公布の日後最初の都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第20条第1項の規定による伊豆都市計画特定用途制限地域の変更の告示の日から施行する。

別表第1（第5条関係）

<p>里山環境共生地区内に建築してはならない建築物</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートルを超えるもの 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 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 4 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令130条の7の3で定めるもの 5 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 6 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の5で定めるもの 7 自動車教習所 8 倉庫業を営む倉庫 9 自動車車庫（主として自家用自動車の保管の用途に供するもの及び建築物に附属する自動車車庫で第10号に規定する建築物以外のものを除く。） 10 建築物に附属する自動車車庫で令第130条の5第1号から第3号までで定めるもの 11 工場（令第130条の6で定めるもので3階以上の部分をその用途に供しないものを除く。） 12 令第130条の9で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
<p>幹線道路沿道地区内に建築してはならない建築物</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 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 4 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令第130条の7の3で定めるもの 5 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 6 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の5で定めるもの 7 法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる事業を営む工場 8 法別表第2（る）項第1号に掲げる事業を営む工場 9 令第130条の9で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（同条第1項の表中商業地域の欄に掲げる数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供するものに限る。）
<p>地域生活地区内に建築してはならない建築物</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 2 カラオケボックスその他これに類する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 3 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建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 4 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令第130条の7の3で定める建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が

	<p>3,000平方メートルを超えるもの</p> <p>5 キャバレー、料理店その他これらに類する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの</p> <p>6 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の5で定めるもの</p> <p>7 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの</p> <p>8 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るもの（日刊新聞の印刷所及び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 法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる事業を営む工場</p> <p>10 法別表第2（る）項第1号に掲げる事業を営む工場</p> <p>11 令第130条の9で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（同条第1項の表中商業地域の欄に掲げる数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供するものに限る。）</p>
--	---

別表第2（第9条関係）

地区	制限を受ける建築物	高さの限度
里山環境共生地区	<p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>3 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する建築物</p>	10メートル
幹線道路沿道地区	<p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>3 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する建築物</p>	12メートル
地域生活地区	<p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p>	20メートル

別表第3（第12条関係）

<p>1 鋳物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの</p> <p>2 レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>3 アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造</p>
