

○上野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26年12月15日

条例第38号

改正 平成31年3月19日条例第14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、地区計画の区域内において、建築物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、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)及び都市計画法(昭和43年法律第100号)の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる地区計画の地区整備計画が定められている区域(以下「整備計画区域」という。)に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 整備計画区域内の建築物は、別表第2に掲げる計画地区(整備計画において整備計画区域を区分したものをいう。以下「地区区分」という。)に応じ、同表に定める制限に適合するものでなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 整備計画区域内の建築物の敷地面積は、地区区分に応じ、別表第2に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、同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、適用しない。ただし、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については、この限りでない。

- 3 第1項の規定は、同項の規定の施行又は適用の日以後、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行に必要な土地又は公共施設に必要な土地として提供することにより、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こととなる土地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、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必要な土地又は公共施設に必要な土地として提供した際、当該提供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ならば同項の規定に違反することとなった土地

(2) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行に必要な土地又は公共施設に必要な土地として提供した後、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ならば同項の規定に適合するに至った土地
(壁面の位置の制限)

第6条 整備計画区域内の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線又は道路境界線までの距離は、地区区分に応じ、別表第2に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 整備計画区域内の建築物の高さの最高限度は、地区区分に応じ、別表第2に掲げる数値以下でなければならない。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（装飾塔及び物見等を除く。）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。

(建築物の敷地が整備計画区域の内外にわたる場合等の措置)

第8条 建築物の敷地が、整備計画区域の内外にわたる場合は、その敷地の過半が地区整備計画区域内に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、第4条、第5条、第6条及び第7条の規定を適用し、その敷地の過半が地区整備計画区域外に属するときは、当該建築物又はその敷地全部において、これらの規定を適用しない。

2 建築物の敷地が計画地区の2以上の区域にわたる場合においては、その建築物又はその敷地全部について、当該敷地の過半が属する計画地区に適用される第4条、第5条、第6条及び第7条の規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第9条 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定により、第4条、第5条、第5条第2項及び第7条の規定の適用を受けない建築物について、令第137条の7、第137条の8及び第137条の12に定める範囲内において増築、改築、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4条、第5条、第5条第2項及び第7条の規定は適用しない。

(一の敷地とみなすことによる制限の特例)

第10条 法第86条第1項の規定により一の敷地とみなされる一団地内の建築物については、同一の整備計画区域内においては、当該一団地を当該建築物の一の敷地とみなし、第4条、第5条、第6条及び第7条の規定を適用する。

2 前項の規定にかかわらず、整備計画区域内において地区区分がある場合は、地区区分ごとに一団地を建築物の一の敷地とみなし、第4条、第5条、第6条及び第7条の規定を適用する。

(特例による許可)

第11条 次に掲げる建築物及びその敷地については、この条例に定める規定の全部又は一部を適用しない。

(1) 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市長が認めて許可したもの

(2) 整備計画区域内における土地利用状況等に照らし、適切な都市機能と健全な都市環境が確保されるものと市長が認めて許可したもの

(都市計画審議会の同意)

第12条 市長は、前条の規定による許可をしようとする場合においては、あらかじめ上野原市都市計画審議会の同意を得なければならない。

(罰則)

第13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条及び第5条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所有者

(2) 第6条及び第7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）

2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が当該建築物の建築主の故意によるものであるときは、当該建築主に対しても、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前2項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、前2項の罰金刑を科する。

(委任)

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成31年3月19日条例第14号）

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

名称	区域
シビックゾーン周辺地区地区計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたシビックゾーン周辺地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
上野原駅周辺地区地区計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された上野原駅周辺地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
コモアしおつ地区地区計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたコモアしおつ地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

別表第2（第4条、第5条、第6条、第7条関係）

シビックゾーン周辺地区地区計画

計画地区の名称	制限	
	事項	内容
シビックゾーン 周辺地区（第1種 中高層住居専用 地域）	建築物の用途の 制限	なし
	建築物の高さの 最高限度	20メートル以下とする。ただし、 市長が公益上必要な建築物として認 めたものについては、この限りでな い。
	敷地面積の最低 限度	125平方メートルとする。ただ し、公衆便所、交番その他これらに類 する公益上必要な建築物の敷地とし て使用する土地については、この限り でない。
	壁面の位置の制	建築物等の外壁又はこれに代わる

限	柱及び門、塀、広告物、看板等は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 1 道路に面する部分：2メートル（注1） 2 その他の部分：1メートル
建築物等の形態、意匠の制限	1 建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門並びに塀の形態、意匠、色彩等については、月見ヶ丘周辺の自然美と調和した外観とする。（注2） 2 屋外広告塔、広告板等は、歩行者空間及び月見ヶ丘周辺の自然美に配慮するものとする。（注2）
緑化の最低限度	敷地面積に対し、3パーセント以上とする。

注1 角地緩和

注2 色彩基準については、上野原市風致地区条例運用基準に準ずる。

上野原駅周辺地区地区計画

計画地区の名称	制限	
	事項	内容
A地区（準住居地域）	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場 (2) 危険物の貯蔵又は、処理 (3) 倉庫業の倉庫
	建築物の高さの最高限度	15メートル以下とする。ただし、市長が公益上必要な建築物として認めたものについては、この限りでない

		い。
	敷地面積の最低限度	125平方メートルとする。ただし、公衆便所、交番その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りでない。
	壁面の位置の制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門、塀、広告物、看板等は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 1 道路に面する部分 1メートル 2 その他の部分 1メートル
	建築物等の形態、意匠の制限	1 建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門並びに塀の形態、意匠、色彩等については、桂川周辺の自然美と調和した外観とする。(注2) 2 屋外広告塔、広告板等は、歩行者空間及び桂川周辺の自然美に配慮するものとする。(注2)
	緑化の最低限度	敷地面積に対し、3パーセント以上とする。
B-1 地区 (第2種住居地域)	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場 (2) 危険物の貯蔵又は、処理
	建築物の高さの最高限度	15メートル以下とする。ただし、市長が公益上必要な建築物として認めたものについては、この限りでない。

	敷地面積の最低限度	125平方メートルとする。ただし、公衆便所、交番その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りでない。
	壁面の位置の制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門、塀、広告物、看板等は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 1 道路に面する部分 2メートル（注1） 2 その他の部分 1メートル
	建築物等の形態、意匠の制限	1 建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門並びに塀の形態、意匠、色彩等については、桂川周辺の自然美と調和した外観とする。（注2） 2 屋外広告塔、広告板等は、歩行者空間及び桂川周辺の自然美に配慮するものとする。（注2）
	緑化の最低限度	敷地面積に対し、10パーセント以上とする。
B-2地区（第2種住居地域）	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場 (2) 危険物の貯蔵又は、処理
	建築物の高さの最高限度	10メートル以下とする。ただし、市長が公益上必要な建築物として認めたものについては、この限りでない。

	敷地面積の最低限度	125平方メートルとする。ただし、公衆便所、交番その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りでない。
	壁面の位置の制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門、塀、広告物、看板等は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 1 道路に面する部分 2メートル（注1） 2 その他の部分 1メートル
	建築物等の形態、意匠の制限	1 建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門並びに塀の形態、意匠、色彩等については、桂川周辺の自然美と調和した外観とする。（注2） 2 屋外広告塔、広告板等は、歩行者空間及び桂川周辺の自然美に配慮するものとする。（注2）
	緑化の最低限度	敷地面積に対し、10パーセント以上とする。
C地区（第1種住居地域）	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （1） 工場 （2） 危険物の貯蔵又は、処理
	建築物の高さの最高限度	10メートル以下とする。ただし、市長が公益上必要な建築物として認めたものについては、この限りでない。

敷地面積の最低限度	125平方メートルとする。ただし、公衆便所、交番その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りでない。
壁面の位置の制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門、塀、広告物、看板等は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 1 道路に面する部分 2メートル（注1） 2 その他の部分 1メートル
建築物等の形態、意匠の制限	1 建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門並びに塀の形態、意匠、色彩等については、桂川周辺の自然美と調和した外観とする。（注2） 2 屋外広告塔、広告板等は、歩行者空間及び桂川周辺の自然美に配慮するものとする。（注2）
緑化の最低限度	敷地面積に対し、10パーセント以上とする。

注1 角地緩和

注2 色彩基準については、上野原市風致地区条例運用基準に準ずる。

コモアしおつ地区地区計画

計画地区の名称	制限	
A（第1種低層住居専用地域）	事項	内容
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物又はこれに付属する建築物以外は、建築してはならない。

	<p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅</p> <p>(2) 兼用住宅(同法施行令第130条の3に規定する住宅又は、診療所を兼ねる住宅とする。)</p> <p>(3) 地区集会所</p> <p>(4) 公益上必要な建築物(同法施行令第130条の4第3号、第5号に規定する建築物)</p>
建築物の高さの最高限度	10メートル以下とする。
敷地面積の最低限度	170平方メートルとする。
壁面の位置の制限	外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度を1メートルとする。
建築物等の形態、意匠の制限	<p>1 建築物の外壁・屋根等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのものであるとする。</p> <p>2 屋外広告物は、美観風致を十分配慮した色彩、形態、及び装飾等を用いるものとし、さらに、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。</p> <p>屋外広告物は、自己の用に供する広告物で、一辺の寸法が1.2メートル以下かつ表示面積(同一敷地内に2以上の広告物がある場合は、その合計)が1平方メートル以下のものとする。</p>

		の以外は設置してはならない（消防署は、当該制限を受けないものとする。）。
	かき又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面する塀（生垣、木塀を除く。）の高さの最大限度は1.5メートルとする。</p> <p>2 前号に定める塀は、道路境界から1メートル以上後退した位置に設け、後退した空地はその緑化に努める。</p>
B1（第1種中高層住居専用地域）	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物又はこれに付属する建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する住宅</p> <p>(2) 兼用住宅（同法施行令第130条の3に規定する住宅又は、診療所を兼ねる住宅とする。）</p> <p>(3) 地区集会所</p> <p>(4) 公益上必要な建築物（同法施行令第130条の4第3号、第5号に規定する建築物）</p>
	建築物の高さの最高限度	13メートル以下とする。
	敷地面積の最低限度	170平方メートルとする。
	壁面の位置の制限	外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度を1メートルとする。

	<p>建築物等の形態、意匠の制限</p>	<p>1 建築物の外壁・屋根等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのものであるとする。</p> <p>2 屋外広告物は、美観風致を十分配慮した色彩、形態、及び装飾等を用いるものとし、さらに、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。</p> <p>屋外広告物は、自己の用に供する広告物で、一辺の寸法が1.2メートル以下かつ表示面積（同一敷地内に2以上の広告物がある場合は、その合計）が1平方メートル以下のもの以外は設置してはならない（消防署は、当該制限を受けないものとする。）。</p>
	<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>1 道路に面する塀（生垣、木塀を除く。）の高さの最大限度は1.5メートルとする。</p> <p>2 前号に定める塀は、道路境界から1メートル以上後退した位置に設け、後退した空地はその緑化に努める。</p>
<p>B2（第1種住居地域）</p>	<p>建築物の用途の制限</p>	<p>次に掲げる建築物又はこれに付属する建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する住宅</p> <p>(2) 兼用住宅（同法施行令第13</p>

	<p>0条の3に規定する住宅又は、診療所を兼ねる住宅とする。)</p> <p>(3) 地区集会所</p> <p>(4) 公益上必要な建築物(同法施行令第130条の4第3号、第5号に規定する建築物)</p> <p>(5) 用途地域が第1種住居地域である低層住宅地区における税務署・警察・消防署・保健所</p>
建築物の高さの最高限度	20メートル以下とする。
敷地面積の最低限度	170平方メートルとする。
壁面の位置の制限	外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度を1メートルとする。
建築物等の形態、意匠の制限	<p>1 建築物の外壁・屋根等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのものであるとする。</p> <p>2 屋外広告物は、美観風致を十分配慮した色彩、形態、及び装飾等を用いるものとし、さらに、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。</p> <p>屋外広告物は、自己の用に供する広告物で、一辺の寸法が1.2メートル以下かつ表示面積(同一敷地内に2以上の広告物がある場合は、その合計)が1平方メートル以下のもの</p>

		の以外は設置してはならない（消防署は、当該制限を受けないものとする。）。
	かき又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面する塀（生垣、木塀を除く。）の高さの最大限度は1.5メートルとする。</p> <p>2 前号に定める塀は、道路境界から1メートル以上後退した位置に設け、後退した空地はその緑化に努める。</p>
C1（第1種住居地域）	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル、旅館</p> <p>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等</p> <p>(3) 工場（ただし、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。）</p>
	建築物の高さの最高限度	20メートル以下とする。
	敷地面積の最低限度	170平方メートルとする。
	壁面の位置の制限	外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度を1メートルとする。
	建築物等の形態、意匠の制限	1 建築物の外壁・屋根等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた

		<p>いた色あいのものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、美観風致を十分配慮した色彩、形態、及び装飾等を用いるものとし、さらに、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。</p> <p>屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物）は設置しないものとする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面する塀（生垣、木塀を除く。）の高さの最大限度は1.5メートルとする。</p> <p>2 前号に定める塀は、道路境界から1メートル以上後退した位置に設け、後退した空地はその緑化に努める。</p>
C2（第1種住居地域）	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル、旅館</p> <p>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等</p> <p>(3) 工場（ただし、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。）</p>
	建築物の高さの最高限度	15メートル以下とする。
	敷地面積の最低	170平方メートルとする。

	限度	
	壁面の位置の制限	外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度を1メートルとする。
	建築物等の形態、意匠の制限	<p>1 建築物の外壁・屋根等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのものであるとする。</p> <p>2 屋外広告物は、美観風致を十分配慮した色彩、形態、及び装飾等を用いるものとし、さらに、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。</p> <p>屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物）は設置しないものとする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面する塀（生垣、木塀を除く。）の高さの最大限度は1.5メートルとする。</p> <p>2 前号に定める塀は、道路境界から1メートル以上後退した位置に設け、後退した空地はその緑化に努める。</p>
D (近隣商業地域)	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル、旅館</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p>
	建築物の高さの最高限度	20メートル以下とする。
	敷地面積の最低	なし

限度	
壁面の位置の制限	外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度を1メートルとする。
建築物等の形態、意匠の制限	<p>1 建築物の外壁・屋根等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのものであるとする。</p> <p>2 屋外広告物は、美観風致を十分配慮した色彩、形態、及び装飾等を用いるものとし、さらに、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。</p> <p>屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物）は設置しないものとする。</p>
かき又はさくの構造の制限	なし