

事務連絡

令和6年1月11日

一般財団法人静岡県建築士事務所協会 御中

小山町長 込山 正秀

(公印省略)

御殿場小山広域都市計画地区計画上野工業団地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制定について（周知依頼）

初春の候、貴団体におかれましては、ますます御清祥のこととお慶び申し上げます。

また、日ごろは町都市計画行政に対しまして、ご理解とご協力を賜わり厚く御礼申し上げます。

さて、小山町では上野工業団地に地区計画を策定し、下記のとおり上野工業団地地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を制定いたしました。

つきましては、貴団体関係機関等への御周知をお願いいたします。

お手数おかけいたしますが、よろしくお願い申し上げます。

記

条例名：御殿場小山広域都市計画地区計画上野工業団地地区計画の区域内における建築物
の制限に関する条例

施行日：令和6年4月1日

担当：都市基盤部 都市整備課

都市計画班（松本、瀬戸）

電話：0550-76-6104

FAX：0550-76-2795

Email：toshi@fuji-oyama.jp

御殿場小山広域都市計画地区計画上野工業団地地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例をここに公布する。

令和5年12月15日

小山町長 込山 正秀

小山町条例33号

御殿場小山広域都市計画地区計画上野工業団地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、建築物に関する制限を定め、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。

(適用区域)

第2条 この条例は、御殿場小山広域都市計画地区計画上野工業団地地区計画（令和5年小山町告示第189号）の区域（以下「地区計画区域」という。）に適用する。

(建築物の用途の制限)

第3条 地区計画区域内における建築物の用途の制限については、別表第1-1のアの項に掲げるところによる。

(建築物の容積率の最高限度)

第4条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第1-2のイの項に掲げる数値を超えてはならない。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第5条 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、別表第1-2のウの項に掲げる数値を超えてはならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 建築物の敷地面積は、別表第1-2のエの項に掲げる数値を下回ってはならない。

(壁面の位置の制限)

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。）の面から道路や調整池等の地区施設境界線又は隣地境界線までの距離は、別表第1-3のオの項に掲げる数値を下回ってはならない。

(建築物の高さの最高限度)

第8条 建築物の高さは、別表第1-3の次の項に掲げる数値を超えてはならない。

(垣又は柵の構造の制限)

第9条 垣又は柵の構造は、別表第1-3の次の項に掲げる構造としなければならない。

(建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合の措置)

第10条 建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合における第3条の規定については、その敷地の過半が当該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適用しない。

2 建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合においては、その建築物又は敷地の各部分について、その敷地の各部分の属する計画区域に係る前4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11条 法第3条第2項の規定により第3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3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3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3条の規定の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。)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項及び第2項、法第53条、第4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3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。

2 法第3条第2項の規定により第7条の規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築をする場合において、当該増築又は改築に係る部分の外壁等が第7条の規定に適合するときは、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条の規定は、適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第8条の規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築をする場合において、当該増築又は改築に係る部分の高さが第8条の規定に適合

するときは、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8条の規定は、適用しない。

(特例による許可)

第12条 第3条から第9条までの規定は、次に掲げる建築物及びその敷地については、適用しない。

- (1) 町長が、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。
- (2) 町長が、地区計画区域内の土地利用の状況等に照らし、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないものと認めて許可したもの。

2 町長は、前項各号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、小山町都市計画審議会の同意を得なければならない。

(委任)

第13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14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3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) 第4条から第9条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）
- 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。
- 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第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、令和6年1月1日から施行する。

別表第1-1 (第3条関係)

計画区域	上野工業団地
ア 建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 次の業種を営む地域振興のための工場 (ア) 製造業 (日本標準産業分類 大分類E) (イ) 情報通信業 (日本標準産業分類 大分類G) (ウ) サービス業 (日本標準産業分類 大分類Rのうち、中分類89及び90)</p> <p>(2) 研究所 (前号に掲げる工場の製造又は製品に係る試験や鑑定、研究、開発のための施設)</p> <p>(3) 倉庫 (ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (昭和45年法律第137号) 第2条に掲げる廃棄物の貯蔵、保管の用に供するものは除く。また、法令に記載のある有害物質の貯蔵、保管の用に供するものも同様とする。)</p> <p>(4) 流通業務の用に供する上屋又は荷さばき場</p> <p>(5) 店舗 (隣接して前4号の事業を営む企業 (以下「隣接事業所」という。) で製造等をする製品を主に販売するものに限る。) で、その用途に供する部分の床面積 (売り場面積) が250㎡未満のもの。</p> <p>(6) 次の業種を営む工場及び倉庫 (エ) 漁業 (日本標準産業分類 大分類B)</p> <p>(7) 国又は地方公共団体が設置するもの。</p> <p>(8) 前7号に係る附属建築物</p>

別表第1-2 (第4条-第6条関係)

計画区域	上野工業団地
イ 建築物の容積率の最高限度	10分の20
ウ 建築物の建蔽率の最高限度	10分の6
エ 建築物の敷地面積の最低限度	30,000㎡ ただし、次に該当する場合は、この限りでない。 (1) アの項のうち、第5号に該当する建築物で、隣接事業所と合わせて30,000㎡以上となる場合 (2) アの項のうち、第7号に該当する建築物

別表第1-3 (第7条-第9条関係)

計画区域	上野工業団地
オ 壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から、地区施設として配置する道路、公園・緑地及び調整池との境界線並びに隣地境界線までの距離は2m以上とする。
カ 建築物の高さの最高限度	31m
キ 垣又は柵の構造の制限	道路及び隣地に面した部分に垣又は柵(門扉・門柱は除く。)を設置する場合は、次のいずれかの構造とする。 (1) 生け垣又は植栽 (2) 敷地地盤面からの高さが2m以下の透視可能なフェンス(基礎を構築する場合は、基礎の高さが敷地地盤面から0.6m以下とする。)