

鹿嶋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22年3月18日条例第3号

改正 平成25年9月30日条例第26号

平成27年3月19日条例第24号

平成27年12月17日条例第44号

平成31年3月14日条例第11号

令和 8年9月30日条例第15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ける建築物の用途、敷地及び構造に関する制限を定めることにより、当該区域における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。

(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。）に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 地区整備計画区域内においては、別表第2に掲げる地区（地区整備計画において、当該地区整備計画の区域を区分した地区をいう。以下同じ。）の区分に応じ、同表の建築物の用途の制限の項に掲げる建築物は、建築してはならない。

2 建築物の用途を変更する場合においては、前項の規定を準用する。

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計。以下同じ。）の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第2に掲げる地区の区分に応じ、同表の建築物の容積率の最高限度の項に掲げる数値を超えてはならない。

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の容積率の制限を受ける計画地区の2以上にわたる場合は、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該各計画地区内の建築物の容積率の最高限度に、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に対する割合を乗じて得た数値を合計した数値を超えてはならない。

3 前2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については、次に定めるところによる。

(1) 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。

(2) 延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合は、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)は、算入しない。

(3) 延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第6条 建築物の建築面積(同一の敷地内に2以上の建築物がある場合は、その建築面積の合計。以下同じ。)の敷地面積に対する割合(以下「建ぺい率」という。)は、別表第2に掲げる地区の区分に応じ、同表の建築物の建ぺい率の最高限度の項に掲げる数値を超えてはならない。

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建ぺい率の制限を受ける計画地区の2以上にわたる場合は、当該建築物の建ぺい率は、同項の規定による当該各計画地区内の建築物の建ぺい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に対する割合を乗じて得た数値を合計した数値を超えてはならない。

3 前2項の適用にあたって、法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、それぞれに定める建ぺい率の数値に10分の1を加えたものをもって同項に掲げた数値とする。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 地区整備計画区域の建築物の敷地面積は、別表第2に掲げる地区の区分に応じ、同表の敷地面積の最低限度の項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1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、同項の規定の施行又は適用後において、同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、法第86条の9第1項各号に掲げる事業又は公共施設整備事業の施行若しくは既存道路の拡幅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同項の規定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について、その全部を1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場合は、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又は公共施設整備事業の施行若しくは既存道路の拡幅により建築物の敷地面積が減少した際、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から道路境界線（地区施設の計画区画道路を含む。）又は隣地、公園、水路等の境界線までの距離は、別表第2に掲げる地区の区分に応じ、同表の壁面の位置の制限の項に掲げる数値以上としなければならない。

2 前項の規定は、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの、又は、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のものには適用しない。

(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、別表第2に掲げる地区の区分に応じ、同表の高さの最高限度の項に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項の建築物の高さには、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以内の場合は、その部分の高さは、5メートルまでは、算入しない。ただし、鹿島神宮周辺地区地区整備計画区域については、この限りでない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合等の措置)

第10条 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第4条、第7条第1項の規定については、当該敷地の過半が地区整備計画区域に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の2分の1以上が地区整備計画区域の外に属するときは、当該建築物又は当該敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

2 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における第8条第1項及び前条第1項の規定の適用については、建築物の部分の属する地区整備計画区域の制限を当該建築物の部分に適用する。

(建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合の措置)

第11条 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4条及び第7条第1項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、当該敷地の過半が属する計画地区の規定を適用する。

- 2 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第8条第1項及び第9条第1項の規定の適用については、建築物の部分の属する地区整備計画区域の制限を当該建築物の部分に適用する。

(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。）における敷地内で行われるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計。以下同じ。）及び建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その建築面積の合計。以下同じ。）が基準時における敷地面積に対してそれぞれ第5条第1項及び第6条第1項の規定に適合すること。

(2) 増築後における床面積の合計は、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) 増築後における第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は、増築後におけるそれらの出力、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項の規定により第5条第1項及び第2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項及び第2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8条第1項の規定の適用を受けない建築物について、用途の変更、大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをするとき、又は増築若しくは改築が第8条第1項の規定に適合しない部分以外で行われる場合で増築若しくは改築をする部分が第8条第1項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条第1項の規定は、適用しない。

4 法第3条第2項の規定により第9条第1項の規定の適用を受けない建築物について、用途の変更、大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをするとき、又は増築若しくは改築が第9条第1項の規定に適合しない部分以外で行われる場合で増築若しくは改築をする部分が第9条第1項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9条第1項の規定は、適用しない。

(特例による許可)

第13条 次の各号の一に掲げる建築物は、当該許可の範囲内において、第4条、第7条第1項及び第8条第1項の規定は適用しない。

(1) 市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) 市長が適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がなく、当該地区整備計画の区域内における土地利用状況等からやむを得ないと認めて許可したもの

2 市長は前項第1号の規定による許可をする場合は、あらかじめ、鹿嶋市都市計画審議会に諮問しなければならない。

(委任)

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(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4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5条第1項若しくは第2項、第6条第1項若しくは第2項、第7条第1項、第8条第1項、第9条第1項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）

(3) 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敷地面積について第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

(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、同項の刑を科する。

(両罰規定)

第16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て，前条の違反行為をした場合は，その行為者を罰するほか，その法人又は人に対して同条第1項の刑を科する。

附 則

この条例は，公布の日から施行する。

附 則（平成25年条例第26号）

（施行期日）

1 この条例は，公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行前にした行為に関する罰則の適用については，なお従前の例による。

附 則（平成27年条例第24号）

（施行期日）

1 この条例は，公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行前にした行為に関する罰則の適用については，なお従前の例による。

附 則（平成27年条例第44号）

この条例は，公布の日から施行する。

附 則（平成31年条例第11号）

（施行期日）

1 この条例は，平成31年5月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については，なお従前の例による。

附 則（令和8年条例第15号）

この条例は，公布の日から施行する。

別表第1（第3条関係）

地区の名称	地区計画の区域
鹿島神宮周辺地区地区整備計画区域	都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された鹿島神宮周辺地区地区計画区域のうち，地区整備計画が定められた区域
鹿島大野駅周辺地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された鹿島大野駅周辺地区地区計画区域のうち，地区整備計画が定め

	られた区域
はまなす公園前駅周辺地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたはまなす公園前駅周辺地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
荒野台駅周辺地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された荒野台駅周辺地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
神宮北宮中地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神宮北宮中地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
沼尾・林地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された沼尾・林地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
谷原地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された谷原地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条―第9条関係）

1 鹿島神宮周辺地区地区整備計画区域

地区の名称	鹿島神宮周辺地区地区整備計画区域
地区の区分	鹿島神宮通り及び神宮坂地区
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物 （1）法別表第2（に）の項第2号及び第6号に掲げる建築物。ただし、15平方メートル以下の畜舎も含む。 （2）風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号から第6号まで並びに第7項第1号及び第2号に掲げる営業の用に供する建築物
建築物の容積率の最高限度	—
建築物の建ぺい率の最高限度	—
敷地面積の最低限度	—
壁面の位置の制限	—
高さの最高限度	13メートル。ただし、参道高さ制限地区（計画図に示す道路境界線から20メートルの範囲）に限る。

備考 この表において「計画図」とは、都市計画法第14条第1項に規定する計画図をいう。

2 鹿島大野駅周辺地区地区整備計画区域
はまなす公園前駅周辺地区地区整備計画区域
荒野台駅周辺地区地区整備計画区域

地区の名称	鹿島大野駅周辺地区地区整備計画区域 はまなす公園前駅周辺地区地区整備計画区域 荒野台駅周辺地区地区整備計画区域	
地区の区分	住宅地区	地域商業地区
建築物の用途の制限	法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物以外の建築物	次に掲げる建築物 （1）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 （2）カラオケボックスその他これに類するもの （3）法別表第2（ほ）の項第1号に掲げるもの （4）法別表第2（に）の項第3号から第5号までに掲げる建築物及び事務所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 （5）店舗，飲食店その他これらに類するもの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 （6）畜舎（建築物に附属する15平方メートル以下のものを除く。）
建築物の容積率の最高限度	10分の8	10分の20
建築物の建ぺい率の最	10分の4	10分の6

高限度		
敷地面積の最低限度	300平方メートル	
壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から1.0メートル以上	
高さの最高限度	10メートル	20メートル

3 神宮北宮中地区地区整備計画区域

地区の名称	神宮北宮中地区地区整備計画区域	
地区の区分	—	
建築物 の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、店舗（サービスの提供に必要な作業場を含む。）、飲食店、展示場、公衆浴場又はボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設の用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの（附属するものを含む。）。ただし、次の用途に供する建築物を除く。 （1）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、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの （2）カラオケボックスその他これに類するもの （3）キャバレー、客の接待を伴う料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの （4）個室付浴場業に係る公衆浴場及び令第130条の9の2で定めるもの	
建築物の容積率の最高限度	10分の8	
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の4	
敷地面積の最低限度	—	
壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から4.0メートル以上	
高さの最高限度	10メートル。ただし、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（法別表第4一の項（は）の欄及び（に）の欄（一）の号）を満たす場合は、20メートル	

4 沼尾・林地区地区整備計画区域

地区の名称	沼尾・林地区地区整備計画区域
-------	----------------

地区の区分	レジャーレクリエーション 地区	スポーツレクリエーション 地区
建築物の用途の制限	1 次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 店舗、飲食店の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以下のもの。 (2) ホテル又は旅館 (3) 寄宿舍 (4) 公衆浴場 (5) 前各号の附属施設 2 前項各号に掲げる建築物の用途であっても、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するものは建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 屋内運動施設 (2) 観覧場 (3) 前2号及び屋外運動施設の附属施設
建築物の容積率の最高限度	10分の5	10分の5
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の3	10分の3
敷地面積の最高限度	—	
壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から2.0メートル以上	
高さの最高限度	10メートル。ただし、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（法別表第4一の項（は）の欄及び（に）の欄（一）の号）を満たす場合は、20メートル	

5 谷原地区地区整備計画区域

地区の名称	谷原地区地区整備計画区域
地区の区分	—
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2（り）項に掲げるもの (2) 住宅

	(3) 住宅で事務所，店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3で定めるもの (4) 共同住宅，寄宿舎又は下宿 (5) ホテル又は旅館 (6) 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 (7) カラオケボックスその他これに類するもの (8) ナイトクラブその他これに類する建築物で，令第130条の7の3で定めるもの (9) 病院 (10) 診療所（患者の収容施設があるものに限る） (11) 老人ホーム，保育所（宿泊機能があるものに限る），福祉ホームその他これらに類するもの (12) 老人福祉センター，児童厚生施設その他これらに類するもの (13) 自動車修理工場 (14) 法別表第2（と）項第4号に掲げる施設
建築物の容積率の最高限度	10分の8
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の4
敷地面積の最低限度	—
壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から4.0メートル以上
高さの最高限度	10メートル。ただし，第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（法別表第4一の項（は）の欄及び（に）の欄（一）の号）を満たす場合は，20メートル