

青梅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

上記の議案を提出する。

平成 3 1 年 2 月 2 0 日

提出者 青梅市長 浜 中 啓 一

(説明)

建築基準法第 6 8 条の 2 第 1 項の規定にもとづき、地区計画の区域内における建築物に関する制限を定めたいので、この条例案を提出いたします。

青梅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

(目的)

第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）第 6 8 条の 2 第 1 項の規定にもとづき、地区計画の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって良好な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語は、法、建築基準法施行令（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）および都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）において使用する用語の例による。

(適用区域)

第 3 条 この条例は、別表第 1 に掲げる区域（以下「地区整備計画区域」という。）に適用する。

(用途の制限)

第 4 条 地区整備計画区域においては、別表第 2 アの項に掲げる建築物は、

建築してはならない。

(容積率の最高限度または最低限度)

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においては、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、次に掲げるとおりとする。

(1) 建築物の容積率の最高限度は、別表第2イの部最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(2) 建築物の容積率の最低限度は、別表第2イの部最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項第1号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には、次の各号に掲げる建築物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においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として算入しない。

(1) 自動車車庫その他の専ら自動車または自転車の停留または駐車のための施設（誘導車路、操車場所および乗降場を含む。）の用途に供する部分 5分の1

(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50分の1

(3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50分の1

(4) 自家発電設備を設ける部分 100分の1

(5) 貯水槽を設ける部分 100分の1

(6) 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 100分の1

3 第1項第1号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または老人ホーム、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（エレベーターの昇降路の部分または共同住宅もしくは老人ホーム等の共用の廊下もしくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅およ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

住宅およ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)は、算入しない。

4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

5 第1項第1号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には、エレベーターの昇降路の部分または共同住宅もしくは老人ホーム等の共用の廊下もしくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。
(建蔽率の最高限度)

第6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2ウの項に掲げる数値以下でなければならない。
(建築面積の最低限度)

第7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、それぞれの建築面積)は、別表第2エの項に掲げる数値以上でなければならない。
(壁面の位置の制限)

第8条 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面(以下「壁面」という。)から道路境界線または隣地境界線等までの距離は、別表第2オの項に掲げるとおりとする。

(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9条 建築物の敷地が当該地区整備計画区域の内外にわたる場合におけるこの条例の規定の適用については、次に掲げるところによる。

(1) 第4条および第7条については、当該敷地の過半が当該地区整備計画区域に属するときは、当該敷地の全部について適用し、当該敷地の過半が当該地区整備計画区域外に属するときは当該敷地の全部について適用しない。

(2) 第5条第1項第1号については、同条の規定による制限を、法第52条第1項の規定による建築物の容積率の限度とみなして、法第52条第7項の規定を適用する。

(3) 第5条第1項第2号については、当該建築物の全部について適用し

ない。

(4) 第6条については、同条の規定による制限を、法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率の限度とみなして、法第53条第2項の規定を適用する。

(5) 第8条については、当該建築物の部分または当該敷地の部分について、当該敷地の属する部分にかかる規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 この条例の各規定の適用に関して、青梅市長が公益上必要な建築物で用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該許可の範囲内において、当該各規定は、適用しない。

(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（法第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下次項において同じ。）の規定により、第4条、第5条第1項第1号、第6条または第8条の規定の適用を受けない建築物について、規則で定める範囲内において増築、改築、移転、大規模の修繕また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号および第4号（法第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下次項において同じ。）の規定にかかわらず、第4条、第5条第1項第1号、第6条または第8条の規定は、適用しない。

2 法第3条第2項の規定により、第5条第1項第2号の規定の適用を受けない建築物については、法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、第5条第1項第2号の規定は、適用しない。

(委任)

第12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、第6条、第7条または第8条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、また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) 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、管理者または占有者
- 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、当該設計者また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。
- 3 法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人また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、その法人または人に対して第 1 項の罰金刑を科する。

付 則

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)

区域
平成 3 1 年 1 月 1 6 日青梅市告示第 6 号に定める青梅都市計画地区計画青梅駅前西地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域 (以下次表において「青梅駅前西地区地区整備計画区域」という。)

別表第 2 (第 4 条—第 8 条関係)

青梅駅前西地区地区整備計画区域

ア	建築物の用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号) 第 2 条第 1 項第 1 号から第 4 号まで、第 5 項、第 1 1 項および第 1 3 項に掲げる営業を行う施設 2 倉庫業を営む倉庫 3 法別表第二 (と) 項第 3 号に掲げる工場 (同号 (2 の 2)、(4 の 4) および (1 2) に該当するものを除く。) 4 貸金業法 (昭和 5 8 年法律第 3 2 号) 第 2 条第 1 項に定める貸金業のうち、無担保無保証の貸付けを行う営業の用に供するもの 5 自動車修理工場 	
イ	建築物の容積率	最高限度	1 0 分の 5 0
		最低限度	1 0 分の 1 5
ウ	建築物の建蔽率の最高限度	1 0 分の 8 法第 5 3 条第 5 項第 1 号に該当する建築物にあっては、1 0 分の 2 を加えた数値とする。	
エ	建築物の建築面積の最低限度	1 5 0 平方メートル	
オ	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置 (ただし、落下防止のためのひさしおよびこれを支える柱ならびに隣地境界線に沿って設けられる門、塀その他これらに類するものを除く。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 青梅駅前西地区地区計画計画図 (以下「計画図」という。) に表示する壁面の位置の制限 1 号は、都市計画道路計画線から 1. 0 メートル以上 2 計画図に表示する壁面の位置の制限 2 号は、道路境界線から 1. 0 メートル以上 3 計画図に表示する壁面の位置の制限 3 号は、建築物の高さが 2. 5 メートル以下の部分にあっては道路境界線から 1. 0 メートル以上 4 計画図に表示する壁面の位置の制限 4 号は、隣地境界線から 0. 5 メートル以上 	

青梅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
要綱

1 制定の理由

建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）第 6 8 条の 2 第 1 項の規定にもとづき、地区計画の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって良好な都市環境を確保しようとするものである。

2 制定の内容

(1) 定義（第 2 条関係）

この条例において使用する用語は、法、建築基準法施行令および都市計画法において使用する用語の例による。

(2) 適用区域（第 3 条・別表第 1 関係）

青梅駅前西地区地区整備計画区域（以下「地区整備計画区域」という。）に適用する。

(3) 用途の制限（第 4 条・別表第 2 関係）

地区整備計画区域においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。

ア 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 1 項第 1 号から第 4 号まで、第 5 項、第 1 1 項、第 1 3 項に掲げるキャバレー、待合等の営業を行う施設

イ 倉庫業を営む倉庫

ウ 建築基準法別表第二（と）項第 3 号に掲げる印刷用インキの製造等の工場（ただし、同号（2 の 2）、（4 の 4）、（1 2）に該当する原動機を使用する印刷等の工場は除く。）

エ 貸金業法第 2 条第 1 項に定める貸金業のうち、無担保無保証の貸付けを行う営業の用に供するもの

オ 自動車修理工場

(4) 容積率の最高限度または最低限度（第 5 条・別表第 2 関係）

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、次に掲げるとおりとするとともに、容積率の算定の基礎と

なる延べ面積について、不算入する場合を定める。

ア 容積率の最高限度は、10分の50とする。

イ 容積率の最低限度は、10分の15とする。

(5) 建蔽率の最高限度（第6条・別表第2関係）

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、10分の8以下とする。

(6) 建築面積の最低限度（第7条関係・別表第2関係）

建築面積の最低限度は、150平方メートルとする。

(7) 壁面の位置の制限（第8条・別表第2関係）

建築物の外壁またはこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から道路境界線または隣地境界線等までの距離は、次のとおりとする。

ア 壁面の位置の制限1号は、都市計画道路計画線から1.0メートル以上

イ 壁面の位置の制限2号は、道路境界線から1.0メートル以上

ウ 壁面の位置の制限3号は、建築物の高さが2.5メートル以下の部分にあつては道路境界線から1.0メートル以上

エ 壁面の位置の制限4号は、隣地境界線から0.5メートル以上

(8) 建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の措置（第9条関係）

建築物の敷地について、当該地区整備計画区域の内外にわたる場合の規定の適用等について定める。

(9) 公益上必要な建築物の特例（第10条関係）

市長が公益上必要な建築物で用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したのものについては、当該許可の範囲内において、用途の制限等の規定は適用しない。

(10) 既存の建築物に対する制限の緩和（第11条関係）

既存の建築物にあつては、一定程度の増築、改築、移転、大規模の修繕または大規模の模様替（以下「増築等」という。）をする場合において、増築等の工事の着手がこの条例の適用の後であっても、用途の制限等の規定は適用しない。

(11) 委任（第12条関係）

この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(12) 罰則（第13条関係）

次のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

ア 用途の制限の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

イ 容積率の最高限度もしくは最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度または壁面の位置の制限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、また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）

ウ 法第87条第2項において準用する用途の制限の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者または占有者

(13) 両罰規定（第13条関係）

ア 前記(12)イの規定違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者または工事施工者を罰するほか、当該建築主に対しても罰金を科する。

イ 法人の代表者等がその法人等の業務に関して、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、当該法人等に対しても罰金を科する。

3 施行期日

平成31年4月1日