

○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

平成31年 3月25日条例第20号

改正

令和4年9月15日条例第18号

令和5年6月30日条例第27号

令和5年10月2日条例第29号

令和7年2月25日条例第3号

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25年政令第338号。以下「令」という。）および都市計画法（昭和43年法律第100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の地区整備計画区域ごとの表に掲げる計画地区の区分（計画地区の区分のない地区整備計画区域については、当該地区整備計画区域とする。以下同じ。）に応じ、別表第2アの項の規定に従わなければならない。

(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の計画地区の区分に応じ、同表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の計画地区の区分に応じ、同表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（第5項各号に掲げる建築物の部分を除く。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、部分の床面積は、算入しない。

- (1) エレベーターの昇降路の部分
- (2) 共同住宅また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
- (3) 住宅または老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（給湯設備その他の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めるもの

(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の計画地区の区分に応じ、同表ウの項に掲げる数値以下でなければならない。

(敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積の最低限度は、別表第2の計画地区の区分に応じ、同表エ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、同項の規定の施行または適用の際、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または現に存する所有権その他の権利にもと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または所有権その他の権利にもと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。

(建築面積の最低限度)

第8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の計画地区の区分に応じ、同表オ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9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の計画地区の区分に応じ、同表カの項に掲げるとおりとする。

(建築物の高さの最高限度)

第10条 建築物の高さの最高限度は、別表第2の計画地区の区分に応じ、同表キの項に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項に規定する建築物の高さの算定において、令第2条第1項第6号ロまたはハに規定する建築物の部分は、当該建築物の高さに算入しない。

(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11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、第7条および第8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9条および第10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12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13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9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9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14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条または第7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条または第8条から第10条までのいずれか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）
- (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。

付 則（令和4年9月15日条例第18号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（令和5年6月30日条例第27号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（令和5年10月2日条例第29号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（令和7年2月25日条例第3号）

この条例は、令和7年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

番号	区域
1	平成31年1月16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。）
2	令和5年8月10日青梅市告示第133号に定める青梅都市計画地区計画青梅インターチェンジ北側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「青梅インターチェンジ北側地区地区整備計画区域」という。）

別表第2（第4条—第10条関係）

1 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	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>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23年法律第122号）第2条第1項第1号から第4号まで、第5項、第11項および第13項に掲げる営業を行う施設</p> <p>2 倉庫業を営む倉庫</p> <p>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（12）に該当するものを除く。）</p> <p>4 貸金業法（昭和58年法律第32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</p> <p>5 自動車修理工場</p>	
イ	建築物の容積率	最高限度	10分の50
		最低限度	10分の15
ウ	建築物の建蔽率の最高限度	<p>10分の8</p> <p>ただし、法にもとづく耐火建築物にあつては、10分の2を加えた数値とする。</p>	
エ	建築物の敷地面積の最低限度		
オ	建築物の建築面積の最低限度	150平方メートル	
カ	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> <p>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</p> <p>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</p>	

		<p>ら1.0メートル以上</p> <p>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つては道路境界線から1.0メートル以上</p> <p>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</p>
キ	建築物の高さの最高限度	

2 青梅インターチェンジ北側地区地区整備計画区域

分類	制限の項目	計画地区の区分		
		物流業務地区	複合業務地区	公園緑地地区
ア	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物（法別表第二（る）項第1号もしくは第2号または青梅市特別工業地区建築条例（平成15年条例第38号）別表第1に掲げるものを除く。）以外は建築してはならない。</p> <p>1 物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第4条第1号に規定する流通業務の用に供する工場および事務所</p> <p>2 倉庫</p> <p>3 店舗、飲食店でその用途に供する部</p>	<p>次に掲げる建築物（法別表第二（る）項第1号もしくは第2号または青梅市特別工業地区建築条例別表第1に掲げるものを除く。）以外は建築してはならない。</p> <p>1 工場</p> <p>2 事務所</p> <p>3 倉庫</p> <p>4 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が5,000平方メートル以下のもの</p> <p>5 展示場で床面積の合計が1万平方メートル以下のもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1 公益上必要な建築物（法別表第二（い）項第9号に掲げる建築物（令第130条の4第2号に掲げるものを除く。））</p> <p>2 農業の利便を増進するために必要な建築物（法別表第二（ち）項第2号から第6号までに掲げる建築物をいう。）</p> <p>3 1または2に掲げる建築物に付属</p>

				分の床面積の合計が5,000平方メートル以下のもの	の	するもの
				4 展示場で床面積の合計が1万平方メートル以下のもの	6 自動車車庫 7 自動車修理工場 8 保育所 9 診療所 10 公益上必要な建築物（法別表第二	
				5 自動車車庫 6 自動車修理工場 7 保育所 8 診療所 9 公益上必要な建築物（法別表第二	(い) 項第9号に掲げる建築物（令第130条の4第2号に掲げるもののうち、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を除く。）)	
				10 1から9までに掲げる建築物に付属するもの	11 1から10までに掲げる建築物に付属するもの	
イ	建築物の容積率	最高限度	区域の特性に応じた容積率の最高限度	10分の20		

		公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	<p>10分の8</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は、10分の20とする。</p> <p>1 当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（法第68条の4にもとづく認定をいう。）</p> <p>2 道路法（昭和27年法律第180号）第18条第2項の規定により都市計画道路3・5・12号青梅中央道線、3・4・13号青梅東端線および区画道路の供用開始の告示をした場合</p>		
		最低限度			
ウ	建築物の建蔽率の最高限度				
エ	建築物の敷地面積の最低限度	<p>3万平方メートル</p> <p>ただし、公益上必要な建築物（法別表第二（い）項第9号に掲げる建築物（令第130条の4第2号に掲げるもののうち、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を除く。））を除く。</p>	<p>500平方メートル</p> <p>ただし、公益上必要な建築物（法別表第二（い）項第9号に掲げる建築物（令第130条の4第2号に掲げるもののうち、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を除く。））を除く。</p>		
オ	建築物の建築面積の最低限度				
カ	壁面の位置の制限	<p>青梅インターチェンジ北側地区地区計画計画図に表示するそれぞれの壁面線における壁面から前面道</p>			

		<p>路の境界線までの距離は、次のとおりとする。ただし、中高層建築物（青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例（平成16年条例第38号）第2条第3号に掲げるものをいう。）以外の建築物を除く。</p> <p>1 1号壁面線 15.0メートル以上</p> <p>2 2号壁面線 20.0メートル以上</p>		
キ	建築物の高さの最高限度	31メートル		10メートル