

清瀬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（案）

（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敷地、構造及び用途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）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 別表第2ア欄に掲げる区域（当該地区整備計画区域に係る地区整備計画において、当該地区整備計画区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、同表イ欄に掲げる地区）においては、同表ウ欄に掲げる建築物は建築してはならない。

（建築物の容積率の最高限度）

第5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3ア欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表イ欄に掲げる地区）の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 建築物の敷地が第1項の規定による容積率に関する制限を受ける計画地区の2以上にわたる場合においては、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容積率の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ものの合計以下でなければならない。

3 建築物の敷地が第1項の規定による容積率に関する制限を受ける計画地区と同項の規定による制限を受けない区域（以下この項において「制限外区域」という。）にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、制限外区域にある部分の容積率の限度について、次の各号に掲げる場合に依り、それぞれ当該各号に定めるところとし、前項の規定を適用する。

(1) 制限外区域が清瀬市内にある場合 法第52条第1項の規定による容積率の限度

(2) 制限外区域が清瀬市外にあり、制限外区域の存する他の地方公共団体の条例（次号において「容積率に関する他団体条例」という。）による制限を受けない場合 法第52条第1項の規定による容積率の限度

(3) 制限外区域が清瀬市外にあり、容積率に関する他団体条例による制限を受ける場合 容積率に関する他団体条例の規定による容積率の限度

（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4ア欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表イ欄に掲げる地区）の区分に依り、それぞれ同表ウ欄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、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) 前項の規定を改正する条例による改正（同項の規定を廃止すると同時に新たにこれに相当する規定を制定することを含む。以下この号において同じ。）後の同項の規定の施行又は適用の際、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物の敷

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当該条例による改正前の同項の規定に違反することとなった土地

(2) 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

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の施行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第1項の規定に適合しなくなるもの又は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の施行により面積が減少した際、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) 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。）の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、別表第5ア欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表イ欄に掲げる地区）の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以上であること又は同表ウ欄の条件を満たさなくてはならない。ただし、同表エ欄に掲げる建築物又は建築物の部分については、こ

の限りでない。

(建築物の高さの最高限度)

第8条 建築物の高さは、別表第6ア欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表イ欄に掲げる地区）の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値を超えてはならない。

(建築物の高さの最低限度)

第9条 建築物の高さは、別表第7ア欄に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げる数値以上でなければならない。

(垣又はさくの構造の制限)

第10条 垣又はさくの構造は、別表第8ア欄に掲げる区分（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表イ欄に掲げる地区）に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げるものとしなければならない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

第11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条及び第6条の規定の適用については、当該敷地の過半が地区整備計画区域に存するときは、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4条及び第6条の規定の適用については、当該建築物又は当該敷地の全部について、当該敷地の過半が存する計画地区に係るこれらの規定を適用する。

3 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合又は2以上の計画地区にわたる場合における第7条から第10条までの規定の適用については、当該建築物の部分又は当該敷地の部分について、当該敷地の存する計画地区に係るこれらの規定を適用する。

(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（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1項、第7条

第1項及び第8条第1項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、大規模の修繕又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号及び第4号の規定にかかわらず、第4条、第5条第1項、第7条第1項及び第8条第1項の規定は、適用しない。

(一の敷地とみなすことによる制限の特例)

第13条 法第86条第1項又は第2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、同一の地区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5条の規定を適用する。

2 前項の規定にかかわらず、地区整備計画区域内において計画地区の区分がある場合は、当該区分ごとに一団地を建築物の一の敷地とみなし、第5条の規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第14条 市長が、この条例の規定の適用に関して、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については、当該許可の範囲内において、当該規定は適用しない。

(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条又は第6条第1項の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主
- (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第6条第1項の規定に違反することに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
- (3) 第5条第1項、第5条第2項、第7条、第8条、第9条又は第10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、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）

(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3号に規定する違反があった場合には、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。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、当該法人又は人については、この限りでない。

(委任)

第16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。

附 則

この条例は、平成 年 月 日から施行する。

別表第1 (第3条関係)

地区整備計画区域の名称	区域
清瀬駅北口東地区地区整備計画区域	東村山都市計画清瀬駅北口東地区地区計画の区域のうち、地区整備計画(都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の5第2項に規定する地区整備計画をいう。以下同じ。)が定められた区域
府中清瀬線沿線地区地区整備計画区域	東村山都市計画府中清瀬線沿線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
旭が丘三丁目地区地区整備計画区域	東村山都市計画旭が丘三丁目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
野塩二丁目地区地区整備計画区域	東村山都市計画野塩二丁目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
新東京所沢線沿道中里周辺地区地区整備計画区域	東村山都市計画新東京所沢線沿道中里周辺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

別表第2（第4条関係）

ア 区域	イ 地区	ウ 建築してはならない建築物
清瀬駅北口東地区地区整備計画区域		<ul style="list-style-type: none"> (1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 工場（自家販売食品製造業を除く。） (3) 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6項第1号、第2号、第3号、第4号、第5号及び第6号に掲げる用途に供する建築物 (4) 清瀬駅北口地区第一種市街地再開発事業における区街路1、区街路2及び東村山都市計画道路3・4・24号線（交通広場を含む。）に面する敷地の建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物
府中清瀬線沿線地区地区整備計画区域	沿道商業地区	<ul 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第2条第1項第1号（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）による改正前

		<p>の風営法第2条第1項第1号に相当するものに限る。)、第4号及び第5号に規定する営業に供する建築物</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) 工場(自家販売食品製造業を除く)</p>
	沿道居住地区	<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第2条第1項第4号及び第5号に掲げる営業に供する建築物</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) 自動車車庫</p>
旭が丘三丁目地区地区整備計画区域	住宅地区A	<p>(1) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 公衆浴場</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	住宅地区B	<p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公衆浴場</p> <p>(3) 前各号の建築物に附属するもの</p>
野塩二丁目地区地区整備計画区域	住宅地区B	<p>次に掲げる建築物以外のもの</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(3) 集会所</p> <p>(4) 図書館等</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話、その他これらに類するもの</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 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</p> <p>(8) 上記各号の建築物に附属するもの</p> <p>(9) 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたもの</p>
	住宅地区C	次に掲げる建築物以外のもの

		(1) 住宅 (2) 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 (3) 店舗等 (4) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (5) 集会所 (6) 図書館等 (7) 巡査派出所、公衆電話、その他これらに類するもの (8) 診療所 (9) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (10) 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 (11) 上記各号の建築物に附属するもの (12) 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたもの
--	--	--

別表第3（第5条関係）

ア	イ	ウ
区域	地区	建築物の容積率の最高限度
野塩二丁目 地区地区整備 計画区域	住宅地区B	10分の15
	住宅地区C	

別表第4（第6条関係）

ア	イ	ウ
区域	地区	建築物の敷地面積の最低限度
清瀬駅北口 東地区地区 整備計画区 域		100平方メートル ただし、清瀬駅北口地区第一種市街地再開発事業における区街路1、区街路2及び東3・4・24号線（交通広場を含む）に面する敷地のみ適用する。
府中清瀬線 沿線地区地	沿道居住地区	110平方メートル

区整備計画 区域		
野塩二丁目 地区地区整備 計画区域	住宅地区A	120平方メートル ただし、集会所、診療所、巡査派出所、 その他これらに類するものは、この限りで はない。
	住宅地区B	110平方メートル ただし、集会所、診療所、巡査派出所、 その他これらに類するものは、この限りで はない。
	住宅地区C	
新東京所沢 線沿道中里 周辺地区地区 整備計画 区域	沿道地区A	120平方メートル
	沿道地区B	

別表第5（第7条関係）

ア	イ	ウ	エ
区域	地区	壁面の位置の制限	適用除外
清瀬駅北口 東地区地区 整備計画区 域		建築物の外壁又はこ れに代わる柱の面 は、清瀬駅北口東地 区地区整備計画計 画図に示す壁面線 を越えて建築して はならない。	
府中清瀬線 沿線地区地 区整備計画 区域	沿道商業地区	建築物の外壁又はこ れにかわる柱の面 から道路境界線ま での距離 0.5メー トル以上	(1) 物置その他こ れらに類する用 途（自動車車庫 を除く。）に供 し、軒の高さが 2.3メートル

	沿道居住地区		<p>以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの</p> <p>(2) 自動車車庫で軒の高さが2.3メートル以下のもの</p> <p>(3) 建築物の外壁又はこれにかわる柱で、その中心線の長さの合計が3メートル以下のもの</p>
旭が丘三丁目地区地区整備計画区域	住宅地区A	建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離0.5メートル以上	<p>(1) 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）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</p> <p>(2) 自動車車庫で軒の高さが2.3メートル以下のもの</p>
	住宅地区B		
	公益施設地区		

野塩二丁目 地区地区整備 計画区域	住宅地区A	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、野塩二丁目地区地区整備計画計画図3に表示する壁面線を越えて建築してはならない。	<p>(1) 建築物の地盤面下の部分</p> <p>(2) 野塩二丁目地区地区整備計画の都市計画決定の告示日において、既に存する都営住宅及び当該都営住宅の増築を行う場合の増築部分で市長がやむを得ないと認めるもの</p> <p>(3) 公共用歩廊、公衆電話所等、公益上必要なもので市長がやむを得ないと認めるもの</p>
	住宅地区B		
	住宅地区C		
新東京所沢 線沿道中里 周辺地区地区 整備計画 区域	沿道地区A	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離 0.5メートル以上	<p>(1) 物置その他これら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</p> <p>(2) 床面積に算入されない出窓、ピロティ、ポーチ、吹きさらしの廊下、バルコニー、ベランダ</p>
	沿道地区B		

			及び屋外階段等 (3) 建築物の外壁 又はこれにかわ る柱で、その中 心線の長さの合 計が3メートル 以下のもの
--	--	--	--

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。

別表第6（第8条関係）

ア	イ	ウ
区域	地区	建築物の高さの最高限度
府中清瀬線 沿線地区地 区整備計画 区域	沿道居住地区	25メートル
野塩二丁目 地区地区整 備計画区域	住宅地区A	10メートル
	住宅地区B	25メートル
	住宅地区C	
新東京所沢 線沿道中里 周辺地区地 区整備計画 区域	沿道地区A	15メートル

別表第7（第9条関係）

ア	イ
区域	建築物の高さの最低限度

清瀬駅北口 東地区地区 整備計画区 域	地盤面から9メートル以上
------------------------------	--------------

別表第8（第10条関係）

ア 区域	イ 地区	ウ 垣又はさくの構造の制限
府中清瀬線 沿線地区地 区整備計画 区域	沿道居住地区	<p>(1) 道路に面する部分は、生垣又は緑化したフェンスとし、ブロック塀等は設置してはならない。</p> <p>(2) 基礎又は土留めとして設置するコンクリート又はレンガ等の高さは敷地地盤面から0.4メートル以下とする。ただし、敷地の形状及び構造上やむを得ないものについては、この限りでない。</p>
旭が丘三丁 目地区地区 整備計画区 域	住宅地区A	<p>(1) 道路に面する部分は、生垣又は緑化したフェンスとし、ブロック塀等は設置してはならない。</p> <p>(2) 基礎又は土留めとして設置するコンクリート又はレンガ等の高さは敷地地盤面から0.4メートル以下とする。ただし、敷地の形状及び構造上やむを得ないものについては、この限りでない。</p>
	住宅地区B	
	公益施設地区	
野塩二丁目 地区地区整 備計画区域	住宅地区A	<p>道路、公園、歩道状空地等に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は格子フェンスなど透視可能なものとする。</p> <p>なお、コンクリートブロック造、レンガ</p>
	住宅地区B	

	住宅地区 C	造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分の高さは0.6メートル以下とする。ただし、これらの併用をさまたげない。
新東京所沢線沿道中里周辺地区地区整備計画区域	沿道地区 A	道路に面して設ける垣又はさく（門柱及び門戸を除く。）の構造は、生け垣又は格子フェンス等の透視可能なものとする。 なお、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造その他これらに類する構造の部分の高さは地盤面から0.6m以下とする。ただし、敷地の形状及び構造上やむを得ないものについては、この限りでない。
	沿道地区 B	