

## 小金井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、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって健全な都市環境を確保することを目的とする。

### (定義)

第1条の2 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2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3条 地区整備計画区域（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、その区分されたそれぞれの地区（以下「計画地区」という。）とする。）においては、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表イ欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

### (延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度又は最低限度)

第4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、次の各号に定めるところによる。

- (1) 建築物の容積率の最高限度の数值は、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表ウ欄の最高限度の欄に掲げる数值とする。ただし、地区計画に区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「目標容積率」という。）及び公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「暫定容積率」という。）が定めてある場合においては、法第68条の4の規定により、当該地区計画の内容に適合し、かつ、東京都知事が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物については、暫定容積率によらず、目標容積率を適用する。
- (2) 建築物の容積率の最低限度の数值は、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表ウ欄の最低限度の欄に掲げる数值とする。

- 2 前項に規定する延べ面積には、別表第2に特別の定めがある場合を除き、自動車車庫その他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。）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）の5分の1を限度として算入しない。
- 3 第1項に規定する延べ面積には、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の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又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 第1項に規定する延べ面積には、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。

（建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度）

第5条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表エ欄に掲げる数値を超えてはならない。

（敷地面積の最低限度）

第6条 建築物の敷地面積は、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表オ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、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。
  - (1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項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、同項の規定の施行又は適用の際、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分がなされ、新たに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、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については、この限りでない。

4 第1項の規定は、同項の規定の施行又は適用の日以後、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、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表カの距離の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、同項に規定する数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分（以下「建築物等」という。）がそれぞれ、同表カの適用除外の建築物等の欄に掲げるものに該当する場合には、当該建築物等の外壁等の面には、適用しない。  
(高さの最高限度又は最低限度)

第8条 建築物の高さは、次の各号に定めるところによる。

(1) 建築物の高さは、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表キ欄に掲げる数値を超えてはならない。

(2) 建築物の高さは、それぞれ、別表第2ア欄の計画地区の区分に応じ同表ク欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の建築物の高さの算定については、別表第2に特別の定めがある場合を除き、次に定めるところによる。

- (1) 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以内の場合においては、その部分の高さは、12メートル（法第55条第1項及び第2項、法第56条の2第4項、法第59条の2第1項（法第55条第1項に係る部分に限る。）並びに法別表第4（ろ）欄二の項、三の項及び四の項ロの場合には、5メートル）までは、当該建築物の高さに算入しない。
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出物その他これらに類する屋上突出物は、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8条の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3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、これらの規定を適用する。

2 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3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、当該敷地の過半の属する計画地区に係る規定を適用する。

3 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合においては、第4条又は第5条の規定による制限を、それぞれ法第52条第1項の規定による容積率の限度又は法第53条第1項の規定による建ぺい率の限度とみなして、法第52条第7項又は法第53条第2項の規定を適用する。

4 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前2条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、当該敷地の属する計画地区に係るこれらの規定を適用する。

（用途の制限、敷地面積の最低限度及び高さの最高限度又は最低限度の特例）

第9条 市長が当該地区整備計画区域における土地利用の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した建築物又は建築物の敷地については、当該許可の範囲内において、第3条、第6条第1項及び第8条の規定は、適用しない。

（公益上必要な建築物の特例）

第10条 市長がこの条例の各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、当該各規定は、適用しない。

（委任）

第11条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第12条 次の各号の一に該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条又は第6条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主  
(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項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者)
- (2) 第7条第1項又は第8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)
- (3) 法第87条第2項において準用する第3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罰金刑を科する。

3 法人の代表者又は法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業員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。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業員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つくされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

付 則

この条例は、平成6年7月1日から施行する。

付 則(平成15年5月27日条例第25号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(小金井市住宅地高度利用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廃止)

2 小金井市住宅地高度利用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6年条例第21号)は、廃止する。

(経過措置)

3 この条例の施行の日前に前項の規定による廃止前の小金井市住宅地高度利用地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例により定められている住宅地高度利用地区計画の区域内における建築物に関する制限は、この条例による改正後の小金井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の規定により定められた地区計画でその区域の全部について再開発等促進区が定められている地区計画の区域における建築物の制限とみなす。

4 この条例の施行の日前に付則第2項の規定による廃止前の小金井市住宅地高度利用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規定によってなされた手続、処分その他の行為は、この条例による改正後の小金井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の相当規定によりなされた手続、処分その他の行為とみなす。

付 則（平成17年6月21日条例第21号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成18年3月28日条例第17号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成21年3月4日条例第6号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第2条関係）

	区 域
1	平成6年小金井市告示第81号に定める小金井都市計画梶野町三丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画に定められた区域（以下次表において「梶野町三丁目地区整備計画」という）
2	平成6年小金井市告示第82号に定める小金井都市計画梶野町三丁目地区住宅地高度利用地区計画の区域のうち、住宅地高度利用地区整備計画に定められた区域（以下次表において「梶野町三丁目地区住宅地高度利用地区整備計画」という）
3	平成14年小金井市告示第124号に定める小金井都市計画武蔵小金井駅南口地区地区計画のうち、地区整備計画に定められた区域（以下次表において「武蔵小金井駅南口地区整備計画」という。）
4	平成18年小金井市告示第17号に定める小金井都市計画貫井北町三丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画に定められた区域（以下次表において「貫井北町三丁目地区整備計画」という。）
5	平成20年小金井市告示259号に定める小金井都市計画東小金井駅北口地区地区計画の区域のうち、地区整備計画に定められた区域（以下次表において「東小金井駅北口地区整備計画」という。）