

改正

平成28年6月24日条例第25号

令和2年3月27日条例第7号

令和3年3月29日条例第12号

令和3年9月28日条例第22号

令和5年3月28日条例第13号

福生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。

(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アの項に掲げる計画地区の区分（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の全域とする。以下同じ。）（武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区整備計画区域の全域を除く。）に応じ同表イの項に掲げる建築物は、建築してはならない。

(容積率の最高限度又は最低限度)

第4条の2 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、次に定めるところによる。

- (1) 建築物の容積率の最高限度は、別表第2の地区整備計画区域ごとの表アの項に掲げる計画地区の区分（拝島駅南口地区地区整備計画区域の駅前商業地区、富士見通り地区地区整備計画区域の商業地区A及び武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区整備計画区域の全域を除く。

次号において同じ。) に応じ同表ウの項最高限度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の地区整備計画区域ごとの表アの項に掲げる計画地区の区分に応じ同表ウの項最低限度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 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又は老人ホーム、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(法第52条第6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及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、当該建築物の住宅及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、法第52条第6項各号に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。

(建蔽率の最高限度)

第4条の3 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。以下同じ。)の敷地面積に対する割合(以下「建蔽率」という。)は、別表第2の地

区整備計画区域ごとの表アの項に掲げる計画地区の区分（拝島駅南口地区地区整備計画区域の駅前商業地区、富士見通り地区地区整備計画区域の商業地区A及び武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区整備計画区域の全域を除く。）に応じ同表エ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5条 建築物の敷地面積は、別表第2の地区整備計画区域ごとの表アの項に掲げる計画地区の区分（富士見通り地区地区整備計画区域の商業地区A及び福生駅西口地区地区整備計画区域の全域を除く。）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。

2 前項の規定は、この条例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。

3 第1項の規定は、この条例の施行の日又は適用の日以後、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土地については、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

（建築面積の最低限度）

第5条の2 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は、それぞれの建築面積）は、別表第2の地区整備計画区域ごとの表アの項に掲げる計画地区の区分（拝島駅南口地区地区整備計画区域の駅前商業地区、富士見通り地区地区整備計画区域の商業地区A及び武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区整備計画区域の全域を除く。）に応じ同表カ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6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2の地区整備計画区域ごとの表アの項に掲げる計画地区の区分（富士見通り地区地区整備計画区域の商業地区Aを除く。）に応じ同表キの項に掲げる数値以上でなければならない。

（高さの最高限度）

第6条の2 建築物の高さは、別表第2の地区整備計画区域ごとの表アの項に掲げる計画地区の区分（拝島駅南口地区地区整備計画区域の駅前商業地区、富士見通り地区地区整備計画区域の商業地区A及び福生駅西口地区地区整備計画区域の全域を除く。）に応じ同表クの項に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項の建築物の高さの算定は、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、防火壁の屋上突出部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7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第4条及び第5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4条及び第5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 建築物の敷地が当該地区整備計画区域の内外にわたる場合における第4条の2第1項第1号及び第4条の3の規定の適用については、それぞれの規定の制限を法第52条第1項の規定による建築物の容積率の限度又は法第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 建築物の敷地が当該地区整備計画区域の内外にわたる場合における第4条の2第1項第2号及び第5条の2の規定の適用については、当該建築物の全部について、これらの規定を適用しない。

（既存建築物に対する制限の緩和等）

第8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。次項において同じ。）

の規定により第4条、第4条の2第1項第1号、第4条の3、第6条又は第6条の2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（法第86条の9第1項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の規定にかかわらず、第4条、第4条の2第1項第1号、第4条の3、第6条及び第6条の2の規定は、適用しない。

2 法第3条第2項の規定により、第4条の2第1項第2号又は第5条の2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号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の2第1項第2号及び第5条の2の規定は、適用しない。

（公益上必要な建築物の特例）

第9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10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11条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

（1） 第4条又は第5条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当該建築物の敷地面積を減少させたことにより、第5条の規定に違反することとなった場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者）

（2） 第4条の2、第4条の3、第5条の2、第6条又は第6条の2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） 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罰金刑を科する。

（両罰規定）

第12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同条第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成23年7月1日から施行する。

附 則（平成28年 6 月24日条例第25号）

この条例は、公布の日から施行し、この条例による改正後の福生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は、平成28年 6 月23日から適用する。

附 則（令和 2 年 3 月27日条例第 7 号）

この条例は、令和 2 年 7 月 1 日から施行する。

附 則（令和 3 年 3 月29日条例第12号）

この条例は、令和 3 年 7 月 1 日から施行する。

附 則（令和 3 年 9 月28日条例第22号）

この条例は、令和 3 年12月 1 日から施行する。

附 則（令和 5 年 3 月28日条例第13号）

この条例は、令和 5 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23年福生市告示第66号に定める福生都市計画拝島駅南口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「拝島駅南口地区地区整備計画区域」という。）
2	令和 2 年福生市告示第18号に定める福生都市計画富士見通り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「富士見通り地区地区整備計画区域」という。）
3	令和 3 年福生市告示第10号に定める福生都市計画武蔵野工業線及び志茂中央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（以下「武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区整備計画区域」という。）
4	令和 3 年福生市告示第119号に定める福生都市計画福生駅西口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「福生駅西口地区地区整備計画区域」という。）

別表第 2（第 4 条、第 4 条の 2、第 4 条の 3、第 5 条、第 5 条の 2、第 6 条、第 6 条の 2 関係）

1 拝島駅南口地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分	駅前商業地区
イ	建築してはならない	(1) 建築物の 1 階部分（当該地区計画の計画図 2 に示す区画道路

	建築物		2号から5号までに直接面する部分に限る。)を住居の用に供するもの(玄関、階段等を除く。) (2) 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 (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 工場(店舗に附属する作業所及び自動車修理工場を除く。) (5) 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3号まで、同条第6項各号及び同条第9項に該当する営業に係るもの
ウ	建築物の	最高限度	
	容積率	最低限度	
エ	建蔽率の	最高限度	
オ	建築物の敷地面積の	最低限度	100平方メートル。ただし、市長が公益上必要と認めて許可した場合を除く。
カ	建築面積の	最低限度	
キ	建築物の外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離の	最低限度	当該地区計画の計画図3に示す壁面の位置の数値。ただし、歩行者の通行の用に供するもの等市長が公益上必要と認めて許可した工作物等の部分を除く。
ク	建築物の高さの	最高限度	

2 富士見通り地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分	商業地区A
イ	建築してはならない建築物	(1) 福生都市計画道路3・4・7号富士見通り線(以下「富士見通り」という。)に面する敷地(富士見通りに出入口を設けることができないと認められる段差がある敷地を除く。)の建築物の1階の主たる部分の用途を店舗、飲食店等の商業施設以外の用途に供する建築物。ただし、次に掲げる建築物の部分又は建築物を除く。 ア 建築物の玄関、階段、駐車場の出入口その他これらに類する

			もの イ 医療施設、郵便局、文化施設、交流施設、教育施設、福祉施設その他これらに類するもので市長が公益上やむを得ないと して特に認めて許可したもの (2) 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3号まで、同条第6項各号、同条第7項各号 及び同条第8項から第10項までに該当する営業に係るもの
ウ	建築物の	最高限度	
	容積率	最低限度	
エ	建蔽率の最高限度		
オ	建築物の敷地面積の 最低限度		
カ	建築面積の最低限度		
キ	建築物の外壁等の面 から道路境界線又は 隣地境界線までの距 離の最低限度		
ク	建築物の高さの最高 限度		

3 武蔵野工業線及び志茂中央線沿線地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分		
イ	建築してはならない 建築物		
ウ	建築物の	最高限度	
	容積率	最低限度	
エ	建蔽率の最高限度		
オ	建築物の敷地面積の 最低限度		100平方メートル。ただし、市長が公益上必要と認めて許可した場 合を除く。
カ	建築面積の最低限度		

キ	建築物の外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離の最低限度	隣地境界線までの距離 0.5メートル
ク	建築物の高さの最高限度	15メートル

4 福生駅西口地区地区整備計画区域

ア	計画地区の区分	
イ	建築してはならない建築物	(1) 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) 倉庫業を営む倉庫 (3) 工場（店舗に附属する作業所を除く。） (4) 自動車修理工場 (5) 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5項、第11項及び第13項に該当する営業に係るもの
ウ	建築物の最高限度	10分の50
	容積率最低限度	10分の15。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物を除く。
エ	建蔽率の最高限度	10分の8。ただし、法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。
オ	建築物の敷地面積の最低限度	
カ	建築面積の最低限度	200平方メートル。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物を除く。
キ	建築物の外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離の最低限度	当該地区計画の計画図2に示す壁面の位置の数値。ただし、次に掲げる建築物の部分を除く。 (1) 歩行者の通行の用に供する通路、歩行者デッキその他これらに類するもの (2) 歩行者の快適性、安全性を確保するために必要なひさしその他これに類するもの

ク	建築物の高さの最高 限度	
---	-----------------	--