

議案第 10 号

狭山市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例の一部を改正する 条例

狭山市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例（平成 6 年条例第 12 号）の一部を次のように改正する。

第 3 条を削り、第 2 条を第 3 条とし、第 1 条の次に次の 1 条を加える。

（定義）

第 2 条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の定めるところによる。

第 12 条第 1 項中「20 万円」を「50 万円」に改め、同項第 1 号中「第 3 条又は第 6 条第 1 項」を「第 4 条」に改め、同項第 2 号中「第 4 条第 1 項、第 5 条第 1 項又は第 7 条第 1 項」を「第 5 条第 1 項、第 6 条第 1 項、第 7 条第 1 項、第 8 条又は第 9 条第 1 項」に改め、同条を第 14 条とする。

第 11 条を第 13 条とする。

第 10 条第 1 項中「第 3 条の」を「第 4 条の」に改め、「の各号」を削り、「、法第 3 条第 2 項」を「、同項」に、「第 4 項及び第 5 項」を「第 2 項及び第 7 項」に、「第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項」を「第 5 条第 1 項及び第 6 条第 1 項」に改め、同条第 2 項中「第 4 条第 1 項」を「第 5 条第 1 項」に改め、「の各号」を削り、同条第 3 項中「第 4 条第 1 項」を「第 5 条第 1 項」に改め、同条を第 12 条とする。

第 9 条を削る。

第 8 条中「第 2 条」を「第 3 条」に、「第 3 条」を「第 4 条」に改め、同条を第 10 条とし、同条の次に次の 1 条を加える。

（特例による建築物の許可等）

第 11 条 この条例の規定は、次に掲げる建築物及びその敷地については、適用しない。

（1）市長が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

（2）市長が地区計画に定められた区域の整備、開発及び保全に関する方針に適合し、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した建築物

2 市長は、前項各号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、狭山市

建築審査会の意見を聴かなければならない。

第7条第1項を次のように改め、同条を第9条とする。

別表第7(あ)の欄に掲げる区域(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(い)の欄に掲げる地区)内の建築物の高さは、それぞれ同表(う)の欄に掲げる数値以下でなければならない。

第6条第1項を次のように改める。

別表第5(あ)の欄に掲げる区域(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(い)の欄に掲げる地区)内の建築物の敷地面積は、それぞれ同表(う)の欄に掲げる数値以上でなければならない。

第6条第2項ただし書を次のように改める。

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) 前項の規定を改正する条例による改正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として使用されている土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規定に相当する従前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として使用されている土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

第6条に次の1項を加え、同条を第7条とする。

- 3 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、同項の規定は適用しない。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た建築物の敷地として使用されている土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として使用されている土地又

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

第7条の次に次の1条を加える。

(壁面の位置の制限)

第8条 別表第6(あ)の欄に掲げる区域(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(い)の欄に掲げる地区)内の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路(すみ切り部分を除く。)及び敷地の境界線までの距離は、同表(う)の欄の各号に掲げる数値以上でなければならない。

第5条の見出し中「建築面積の敷地面積に対する割合」を「建ぺい率」に改め、同条第1項を次のように改める。

別表第4(あ)の欄に掲げる区域(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(い)の欄に掲げる地区(第一種低層住居専用地域を除く。))内の建築物の建ぺい率は、それぞれ同表(う)の欄に掲げる数値以下でなければならない。

第5条第3項中「前2項」を「前各項」に改め、「建築物で」の次に「市長が」を、「支障がない」の次に「と認めて許可した」を加え、同項を同条第4項とする。

第5条第2項中「前項」を「第1項」に改め、「建築物」の次に「(柏原北地区地区整備計画区域のA地区内の建築物を除く。)」を加え、「別表第3の2」を「別表第4(う)」に改め、同項を同条第3項とし、同条第1項の次に次の1項を加え、同条を第6条とする。

2 前項に規定する建築物の建ぺい率の算定の基礎となる建築面積は、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とする。

第4条の見出し中「延べ面積の敷地面積に対する割合」を「容積率」に改め、同条第1項から第3項までを次のように改める。

別表第3(あ)の欄に掲げる区域(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(い)の欄に掲げる地区(第一種低層住居専用地域を除く。))内の建築物の容積率は、それぞれ同表(う)の欄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容積率の算定の基礎となる延べ面積(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)には、次に掲げる部分の床面積は、算入しないものとする。

- (1) 建築物の地階でその天井が地盤面（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。以下同じ。）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）
- (2) 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。以下「自動車車庫等」という。）の用途に供する部分の床面積は、その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を限度とする部分の床面積
- (3) 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
- (4) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条第3項の認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に係る特定建築物（同法第2条第16号の特定建築物をいう。）の建築物特定施設（同法第2条第18号の建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、移動等円滑化（同法第2条第2号の移動等円滑化をいう。）の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第24条に定める部分の床面積

3 第1項の規定は、法第59条の2の規定により許可を受けたもの又は法第86条第1項若しくは第2項（法第86条の2第8項において準用する場合を含む。）の規定により認められたものについては、適用しない。

第4条第4項及び第5項を削り、同条を第5条とし、第3条の次に次の1条を加える。

（建築物の用途の制限）

第4条 別表第2（あ）の欄に掲げる区域（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（い）の欄に掲げる地区）内においては、それぞれ同表（う）の欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

別表第1から別表第3までを次のように改める。

別表第1（第3条関係）

適用区域に関する表

名 称	区 域
下川原地区地区整備計画区域	都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された下川原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
柏原北地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された柏原北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）

建築物の用途の制限に関する表

(あ)	(い)	(う)
区 域	地 区	建 築 して は な ら ない 建 築 物
下川原地区 地区整備計 画区域	A地区	次に掲げる建築物以外のもの (1) 専用住宅（長屋を除く。） (2) 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねる住宅（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。） ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 ウ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） (3) 診療所 (4) 前各号に附属する物置又は車庫
	B地区	次に掲げる建築物以外のもの (1) 専用住宅（長屋を除く。） (2) 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねる住宅（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）

		<p>ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>ウ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 前各号に附属する物置又は車庫</p> <p>(5) 共同住宅</p> <p>(6) 寄宿舍及び下宿</p> <p>(7) 長屋</p>
	C 地区	<p>(1) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）を除く。）</p> <p>(2) ホテル及び旅館</p> <p>(3) 床面積の合計が5平方メートルを超える畜舎</p> <p>(4) 倉庫</p>
柏原北地区 地区整備計 画区域	A 地区	<p>(1) 公衆浴場</p> <p>(2) 診療所</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 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>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎</p> <p>(7) カラオケボックスその他これらに類するもの</p>
	B 地区	<p>(1) 公衆浴場</p> <p>(2) 診療所</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 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>(5) 自動車教習所</p>

	(6) 畜舎 (7) カラオケボックスその他これらに類するもの
--	------------------------------------

別表第3 (第5条関係)

建築物の容積率の最高限度に関する表

(あ)	(い)	(う)
区 域	地 区	建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度
下川原地区 地区整備計 画区域	A地区	10分の8
	B地区	10分の8

別表第3の次に次の4表を加える。

別表第4（第6条関係）

建築物の建ぺい率の最高限度に関する表

(あ)	(い)	(う)
区 域	地 区	建築物の建ぺい率の最高限度
下川原地区 地区整備計 画区域	A地区	10分の5
	B地区	10分の5
柏原北地区 地区整備計 画区域	A地区	10分の5

別表第5（第7条関係）

建築物の敷地面積の最低限度に関する表

(あ)	(い)	(う)
区 域	地 区	建築物の敷地面積の最低限度
下川原地区 地区整備計 画区域	A地区	180平方メートル
	B地区	165平方メートル
	C地区	165平方メートル
柏原北地区 地区整備計 画区域	A地区	10,000平方メートル
	B地区	500平方メートル

別表第6（第8条関係）

壁面の位置の制限に関する表

(あ)	(い)	(う)
区 域	地 区	壁面の位置の制限
柏原北地区 地区整備計 画区域	A地区	(1) 都市計画道路（笹井柏原線）及び地区外周道路 と緩衝帯が接する箇所の道路境界線から12メートル (2) 地区外周道路 と緑地帯が接する箇所の道路境界線から5メートル (3) 隣地境界線から5メートル
	B地区	(1) 都市計画道路（笹井柏原線）、地区外周道路 及び地区外周道路 の道路境界線から1メートル (2) 隣地境界線から1メートル

別表第7（第9条関係）

建築物の高さの最高限度に関する表

(あ)	(い)	(う)
区 域	地 区	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度
下川原地区 地区整備計 画区域	A地区	10メートル
	B地区	10メートル
	C地区	10メートル

附 則

この条例は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

平成 22 年 2 月 24 日提出

狭山市長 仲 川 幸 成

提案理由

狭山都市計画地区計画の変更に伴い、柏原北地区地区整備計画区域内における適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため、当該区域内の建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めるとともに、条文の整備をしたいので、この案を提出するものである。