

第73号議案

八王子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する
条例の一部を改正する条例設定について

八王子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一部を改正する条例を次のとおり設定するものとする。

令和2年6月8日

提出者 八王子市長 石 森 孝 志

八王子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一部を改正する条例

八王子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（昭和59年八王子市条例第34号）の一部を次のように改正する。

改正後	改正前
<p>(容積率の最高限度又は最低限度)</p> <p>第4条 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>4 <u>第1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は、別表第2に特別の定めがある場合を除き、法第52条第1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の例により算定する。</u></p>	<p>(容積率の最高限度又は最低限度)</p> <p>第4条 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>4 <u>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、別表第2に特別の定めがある場合を除き、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積は、当該建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める面積を限度として算入しない。</u></p> <p>(1) <u>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 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(以下この項において同じ。))の5分の1</u></p> <p>(2) <u>専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1</u></p> <p>(3) <u>蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1</u></p> <p>(4) <u>自家発電設備を設ける部分 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1</u></p> <p>(5) <u>貯水槽を設ける部分 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1</u></p> <p>(6) <u>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 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1</u></p> <p>5 <u>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(以下この項及び第7項において「老人ホーム等」という。)の用途に供する部分(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第129条の3第1項第1号に規定する昇降機(以下</u></p>

この条において「エレベーター」という。)の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しく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。

6 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。ただし、八王子市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例(平成21年八王子市条例第15号)第4条の規定の適用を受ける建築物については、同条に規定する地盤面の規定を適用する。

7 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、エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。

8 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、別表第2に特別の定めがある場合を除き、都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)第2条第3項に規定する低炭素建築物のうち、次に掲げる施設又は設備を設ける部分の床面積(当該床面積の合計が当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1を超える場合においては、当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1)は、算入しない。

(1) 太陽熱集熱設備、太陽光発電設備その他再生可能エネルギー源を利用する設備であつて低炭素化に資するもの

(2) 燃料電池設備

(3) コージェネレーション設備

(4) 地域熱供給設備

(5) 蓄熱設備

(6) 蓄電池(床に据え付けるものであつて、再生可能エネルギー発電設備と連系するものに限る。)

(7) 全熱交換器

(8) 雨水、井戸水又は雑排水の利用設備

9 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、別表第2に特別の定めがある場合を除き、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第32条に規定する認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物のうち、次に掲げる施設又は設備を設ける部分の床面積（当該床面積の合計が当該建築物の延べ面積の10分の1を超える場合においては、当該建築物の延べ面積の10分の1）は、算入しない。

(1) 太陽熱集熱設備、太陽光発電設備その他再生可能エネルギー源を利用する設備であつてエネルギー消費性能の向上に資するもの

(2) 燃料電池設備

(3) コージェネレーション設備

(4) 地域熱供給設備

(5) 蓄熱設備

(6) 蓄電池（床に据え付けるものであつて、再生可能エネルギー発電設備と連系するものに限る。）

(7) 全熱交換器

別表第1（第2条関係）

番号	区域	面積（ヘクタール）
1～12 2	(略)	(略)
<u>123</u>	<u>令和2年八王子市告示第50号に定める八王子都市計画高尾山口駅前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「高尾山口駅前地区整備計画区域」という。）</u>	<u>7.5</u>

別表第2（第3条—第9条、第11条、第13条関係）

1～5 (略)

6 宇津木台地区整備計画区域

あ	い	う	え	お	か	き	く
計画地	建築してはな	建築物の容積	建築物	建築物	建築物の外壁等の面	建築物の高さ	垣又は

別表第1（第2条関係）

番号	区域	面積（ヘクタール）
1～12 2	(略)	(略)

別表第2（第3条—第9条、第11条、第13条関係）

1～5 (略)

6 宇津木台地区整備計画区域

あ	い	う	え	お	か	き	く
計画地	建築してはな	建築物の容積	建築物	建築物	建築物の外壁等の面	建築物の高さ	垣又は

区分	率	の建蔽率の最高限度		敷地の面積の最低限度	敷地境界線又は隣地境界線までの距離及び適用除外の建築物等		の建蔽率の最高限度		柵の構造の制限
		最高限度	最低限度		距離	適用除外の建築物等	最高限度	最低限度	
(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)
集合住宅地区A	次に掲げる建築物以外の建築物 1 共同住宅又は寄宿舍 2 住宅(長屋に限る。) 3 集会所 4 前3号の建築物に附属するもの	10分の15	—	10分の5	—	—	—	—	—
集合住宅地区B	次に掲げる建築物以外の建築物 1 共同住宅又は寄宿舍 2 住宅 3 集会所 4 前3号の建築物に附属するもの	10分の15	—	10分の5	110平方メートル	—	—	—	—
(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)

7～122 (略)

123 高尾山口駅前地区整備計画区域

区分	率	建築物の容積率		建築物の敷地の面積の最高限度	建築物の敷地の面積の最低限度	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及び適用除外の建築物等		建築物の高さ		垣又は柵の構造の制限
		最高限度	最低限度			距離	適用除外の建築物等	最高限度	最低限度	
商業地区A	1	—	—	—	120平方メートル	—	—	20メートル	—	—

区分	率	の建蔽率の最高限度		敷地の面積の最低限度	敷地境界線又は隣地境界線までの距離及び適用除外の建築物等		の建蔽率の最高限度		柵の構造の制限
		最高限度	最低限度		距離	適用除外の建築物等	最高限度	最低限度	
(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)
集合住宅地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 共同住宅又は寄宿舍 2 住宅(長屋に限る。) 3 集会所 4 前3号の建築物に附属するもの	10分の15	—	10分の5	—	—	—	—	—
(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)

7～122 (略)

	<p>んこ屋、射的場、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</p> <p>2 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3 畜舎</p> <p>4 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5 自動車教習所</p> <p>6 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）</p>				メートル						
商業地区B	<p>1 住宅（3戸以上の長屋に限る。）</p> <p>2 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>3 学校</p> <p>4 老人ホームその他これに類するもの</p> <p>5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに</p>	=	=	=	120平方メートル	=	=	12メートル	=	=	

	類するもの													
	6 カラオケボックスその他これに類するもの													
	7 畜舎													
	8 倉庫業を営む倉庫													
	9 自動車教習所													
	10 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）													
商業地区C	1 住宅（3戸以上の長屋に限る。）	1 住宅	＝	10分の5	120平方メートル	隣地境界線までの距離0.5メートル	1 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの	10メートル	＝	＝				
	2 共同住宅、寄宿舎又は下宿	2 住宅以外の建築物					2 物置その他これに類する用途（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平方メートル以内であるもの							
	3 学校													
	4 老人ホームその他これに類するもの													
	5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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													
	6 カラオケボックスその他これに類するもの													
	7 畜舎						3 自動車							

	<p>8 倉庫業を営む倉庫</p> <p>9 自動車教習所</p> <p>10 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）</p>						<p>車庫で軒の高さが2.3メートル以下であるもの</p> <p>4 八王子都市計画高尾山口駅前地区地区計画の都市計画決定の時点において、現に存する建築物</p>				
公共公益施設地区	<p>次に掲げる建築物</p> <p>1 官公署その他これに類するもの</p> <p>2 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>3 博物館</p> <p>4 展示場</p> <p>5 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>6 診療所又は病院</p> <p>7 保育所</p> <p>8 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>9 前各号の</p>	10分の15	＝	10分の5	200平方メートル	隣地境界線までの距離0.5メートル	<p>1 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</p> <p>2 物置その他これに類する用途（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平方メートル以内であるもの</p> <p>3 自動車</p>	10メートル	＝	＝	

	建築物に附 属するもの						車庫で軒 の高さが 2.3メ ートル以 下である もの 4 八王子 都市計画 高尾山口 駅前地区 地区計画 の都市計 画決定の 時点にお いて、現 に存する 建築物				
住宅地 区A	法別表第2 (い)項に掲 げる建築物以 外の建築物	10分 の10	＝	10分 の5	120 平方メ ートル	隣地境界 線までの 距離 0 .5メー トル	1 外壁等 の中心線 の長さの 合計が3 メートル 以下であ るもの 2 物置そ の他これ 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 であるも の 3 自動車	10メ ートル	＝	＝	

							車庫で軒の高さが2.3メートル以下であるもの					
							4 八王子都市計画高尾山口駅前地区地区計画の都市計画決定の時点において、現に存する建築物					
住宅地区B	=	=	=	=	120平方メートル	隣地境界線までの距離0.5メートル	1 外壁等の中心線の長さが合計が3メートル以下であるもの 2 物置その他これに類する用途（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平方メートル以内であるもの 3 自動車	=	=	=		

						<u>車庫で軒 の高さが 2.3メ ートル以 下である もの</u>				
						<u>4 八王子 都市計画 高尾山口 駅前地区 地区計画 の都市計 画決定の 時点にお いて、現 に存する 建築物</u>				

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、別表第1及び別表第2の改正規定は、令和2年7月1日から施行する。