

○三鷹市特別商業活性化地区内における建築制限に関する条例

平成16年 3月30日

条例第 5号

改正 平成17年12月22日条例第35号

平成19年12月17日条例第27号

平成20年 3月31日条例第13号

平成30年 3月 6日条例第 6号

(趣旨)

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49条第 1 項の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第 8 条第 1 項第 2 号に規定する特別用途地区として指定する特別商業活性化地区内における建築物の建築制限に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- (2) 併設用途 次条に規定する特別商業活性化地区内において、商業その他の業務の利便を増進するため、建築又は用途の変更をする建築物に併設する用途として、当該地区の区分に応じて別表第 1 又は別表第 2 に定める用途をいう。
- (3) 延べ面積 法第52条第 1 項に規定する建築物の容積率の算定基礎となる延べ面積をいう。
- (4) 床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。

(特別商業活性化地区の区分及び区域の指定)

第 3 条 特別商業活性化地区は、建築制限の内容により、第一種特別商業活性化地区、第二種特別商業活性化地区、第三種特別商業活性化地区及び第四種特別商業活性化地区に区分する。

2 前項の特別商業活性化地区の区域は、市長が別に指定する。

(一部改正〔平成20年条例13号〕)

(風俗営業等に係る建築物の制限)

第4条 第一種特別商業活性化地区内においては、法別表第2(り)項第3号に掲げる建築物の建築又は当該用途への用途の変更はしてはならない。

(一部改正〔平成30年条例6号〕)

(併設用途を有しない建築物の制限)

第5条 特別商業活性化地区内においては、併設用途に供する部分を有しない建築物の建築又は併設用途に供する部分を有しない建築物への用途の変更はしてはならない。

2 特別商業活性化地区内において建築物の建築又は用途の変更をする場合は、併設用途に供する部分の床面積の合計は、当該建築物の延べ面積から当該建築物の敷地面積に第3条に規定する特別商業活性化地区の区分に応じて別表第3に掲げる割合を乗じて得た面積を減じた面積の2分の1に相当する面積を下回ってはならない。この場合において、併設用途に供する部分の床面積には、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第4号及び同条第3項の規定により延べ面積に算入しない部分の床面積は含まないものとする。

3 前2項の規定は、次に掲げる建築物については、適用しない。

(1) 法第52条第1項に規定する容積率が、第3条に規定する特別商業活性化地区の区分に応じて別表第3に掲げる割合以下である建築物

(2) 第二種特別商業活性化地区内、第三種特別商業活性化地区内及び第四種特別商業活性化地区内における高さ10メートル以下の住宅。ただし、共同住宅又は長屋にあつては、14戸以下かつ延べ面積500平方メートル未満のものに限る。

(3) 併設用途に供する部分以外の部分の全部又は一部が地域住民の生活の利便の増進及び商業の活性化に寄与し、かつ、地区の居住環境を害するおそれがないと市長が認める建築物。ただし、当該部分及び併設用途に供する部分の床面積の合計が、前項の規定により算定される面積以上であるものに限る。

(4) 併設用途に供する部分を有しないことが、公益上やむを得ないと市長が認める建築物

(一部改正〔平成20年条例13号〕)

(敷地面積による建築物の制限)

第6条 第三種特別商業活性化地区内及び第四種特別商業活性化地区内においては、法別表第2(イ)項第1号若しくは第3号に掲げる建築物(以下「住居専用住宅」という。)でその敷地面積が90平方メートル未満のもの、又は併設用途に供する部分を有する建築物でその敷地面積が90平方メートル未満のもの、又は住居専用住宅への用途の変更はしてはならない。

2 前項の規定は、同項の規定の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でその面積が90平方メートル未満の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その面積が90平方メートル未満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、その面積が90平方メートル以上とな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その面積が90平方メートル以上となるに至った土地については、この限りでない。

3 第1項の規定は、同項の規定の施行の日以後、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行に必要な土地又は公共施設に必要な土地(以下「公共事業用地」という。)として提供することにより、現に建築物の敷地として使用されている土地でその面積が90平方メートル未満と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その面積が90平方メートル未満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) 公共事業用地として提供した際、当該提供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) 公共事業用地として提供した後、その面積が90平方メートル以上とな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その面積が90平方メートル以上となるに至った土地

4 第1項の規定は、併設用途に供する部分を有しないことが、公益上やむを得ないと市長が認める建築物については、適用しない。

(追加〔平成20年条例13号〕)

(建築物の敷地が特別商業活性化地区の内外にわたる場合の措置等)

第7条 建築物の敷地が特別商業活性化地区の内外にわたる場合において、当該敷地の過半が特別商業活性化地区に属するときは、当該建築物又は当該敷地の全部について、この条例の規定を適用する。

2 建築物の敷地が区分の異なる特別商業活性化地区にわたる場合においては、当該建築物又は当該敷地の全部について、敷地の過半が属する区分の規定を適用する。

(一部改正〔平成20年条例13号〕)

(維持保全)

第8条 第5条の規定に適合している建築物の所有者、管理者又は占有者(以下「所有者等」という。)は、当該建築物の用途を適法な状態に維持しなければならない。

2 市長は、所有者等に対して、建築物の用途の状況に関する報告を求めることができる。

(一部改正〔平成20年条例13号〕)

(罰則)

第9条 第4条、第5条又は第6条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主又は所有者等は、50万円以下の罰金に処する。

2 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前項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同項の罰金刑を科する。

(一部改正〔平成17年条例35号・20年13号〕)

(委任)

第10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。

(一部改正〔平成20年条例13号〕)

附 則

(施行期日)

1 この条例は、特別商業活性化地区に係る都市計画決定の告示の日から施行する。

〔告示 平成16年6月24日三鷹市告示第176号〕

(既存の建築物に対する制限の緩和)

2 第3条に規定する特別商業活性化地区を指定した日(以下「基準日」という。)において現に存する建築物(現に建築工事中のものを含む。以下同じ。)で、第5条の規定に適合しないものについては、同条の規定にかかわらず、次に掲げる要件の範囲内において、増築、改築又は用途の変更をすることができる。

(1) 増築又は改築が、基準日における敷地内におけるものであること。

(2) 増築、改築又は用途の変更後における併設用途以外の部分の床面積の合計が、基準日における併設用途以外の部分の床面積の合計を超えないこと。

(3) 増築、改築又は用途の変更後における併設用途に供する部分の床面積の合計が、基準日における併設用途に供する部分の床面積の合計を下回らないこと。

(併設用途を有しない建築物の制限の特例)

3 基準日において現に存する建築物で第5条の規定に適合しないものについて、基準日後に建替え(現に存する建築物を除却し、同一敷地内に建築物を新築することをいう。以下同じ。)をする場合において、建替え後の建築物の床面積の合計が基準日における建築物の床面積の合計を超えないもので、市長がやむを得ないと認めるときは、同条の規定は適用しない。

附 則 (平成17年12月22日条例第35号) 抄

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成19年12月17日条例第27号）抄

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成20年3月31日条例第13号）

- 1 この条例は、第二種特別商業活性化地区、第三種特別商業活性化地区及び第四種特別商業活性化地区に係る都市計画決定の告示の日（以下「施行日」という。）から施行する。

〔告示 平成20年6月20日三鷹市告示第148号〕

- 2 施行日の前日において特別商業活性化地区であった区域においては、施行日の前日においてこの条例による改正前の三鷹市特別商業活性化地区内における建築制限に関する条例附則第2項又は第3項の規定の適用の対象となっていた建築物に限り、同一性をもってこの条例による改正後の三鷹市特別商業活性化地区内における建築制限に関する条例附則第2項又は第3項の規定の適用の対象となるものとする。

附 則（平成30年3月6日条例第6号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

（一部改正〔平成19年条例27号・30年6号〕）

第一種特別商業活性化地区（商業地域）併設用途

用途		内容
店舗・事務所	物品販売業を営む店舗	物品販売業を営む店舗その他これに類するもの
	飲食店	飲食店その他これに類するもの
	サービス業を営む店舗	理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するもの

	事務所	事務所その他これに類するもの
ホテル・遊 戯施設等	ホテル・旅館	ホテル、旅館その他これらに類するもの
	運動施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの
	カラオケボックス 等	カラオケボックスその他これに類するもの
	劇場等	劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの
	ダンスホール等	ダンスホール、ナイトクラブその他これらに類するもの
公共施設・学校 病院・学校 等	学校	学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）その他これに類するもの
	図書館等	図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの
	公益上必要な施設	税務署、警察署、保健所、消防署、地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、電気通信事業法（昭和59年法律第86号）に定める第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設で国土交通大臣が指定するものその他これらに類するもの
	病院・診療所	病院、診療所その他これらに類するもの
	公衆浴場	公衆浴場（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）に定めるものを除く。）その他これに類するもの
	福祉施設	児童福祉施設、助産所、身体障害者更生援護施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。）、精神障害者社会復帰施設、保護施設（医療保護施設を除く。）、婦人保護施設、知的障害者援

		護施設、老人福祉施設、老人ホーム、介護保険施設 その他これらに類するもの
	集会施設	集会場、公会堂その他これらに類するもの
	自動車教習所	自動車教習所その他これに類するもの
	畜舎	畜舎（動物病院等を含む。）その他これに類するもの
工場・倉庫等	倉庫	倉庫業を営む倉庫その他これに類するもの
	自動車車庫等	時間貸し自動車車庫、有料自転車等駐車場その他これらに類するもの
	工場等	工場等（法別表第2（ぬ）項各号に掲げるものを除く。）その他これらに類するもの
	自動車修理工場等	自動車修理工場（床面積300㎡以下）、日刊新聞紙の印刷所その他これらに類するもの
その他		その他特に市長が必要と認めるもの

※住宅の附属施設として設置するものを除く。

別表第2（第2条関係）

（一部改正〔平成19年条例27号・20年13号・30年6号〕）

第二種特別商業活性化地区、第三種特別商業活性化地区及び第四種特別商業活性化地区（近隣商業地域）併設用途

用途	内容
店舗・事務所	物品販売業を営む店舗その他これに類するもの
飲食店	飲食店その他これに類するもの
サービス業を営む店舗	理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するもの

		の
	事務所	事務所その他これに類するもの
ホテル・遊 戯施設等	ホテル・旅館	ホテル、旅館その他これらに類するもの
	運動施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの
	カラオケボックス 等	カラオケボックスその他これに類するもの
	劇場等	客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの
公共施設・学校 病院・学校 等	学校	学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）その他これに類するもの
	図書館等	図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの
	公益上必要な施設	税務署、警察署、保健所、消防署、地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、電気通信事業法に定める第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設で国土交通大臣が指定するものその他これらに類するもの
	病院・診療所	病院、診療所その他これらに類するもの
	公衆浴場	公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定めるものを除く。）その他これに類するもの
	福祉施設	児童福祉施設、助産所、身体障害者更生援護施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。）、精神障害者社会復帰施設、保護施設（医療保護施設を除く。）、婦人保護施設、知的障害者援護施設、老人福祉施設、老人ホーム、介護保険施設

		その他これらに類するもの
	集会施設	集会場、公会堂その他これらに類するもの
	自動車教習所	自動車教習所その他これに類するもの
	畜舎	畜舎（動物病院等を含む。）その他これに類するもの
工場・倉庫等	倉庫	倉庫業を営む倉庫その他これに類するもの
	自動車車庫等	時間貸し自動車車庫、有料自転車等駐車場その他これらに類するもの
	工場等	工場等（法別表第2（ぬ）項各号に掲げるものを除く。）その他これらに類するもの
	自動車修理工場等	自動車修理工場（床面積300㎡以下）、日刊新聞紙の印刷所その他これらに類するもの
その他		その他特に市長が必要と認めるもの

※住宅の附属施設として設置するものを除く。

別表第3（第5条関係）

（一部改正〔平成20年条例13号〕）

特別商業活性化地区併設用途算定基準

区分	割合
第一種特別商業活性化地区	10分の40
第二種特別商業活性化地区	10分の24
第三種特別商業活性化地区	
第四種特別商業活性化地区	10分の16