

●区画街路第4号線沿道地区の建築条例

中野区沼袋区画街路第4号線沿道地区における建築物の制限に関する条例

(平成30年10月19日公布中野区条例第39号)

(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、沼袋区画街路第4号線沿道地区内に建築される建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、適切かつ合理的な土地利用を図り、もって適正な都市機能及び安全で快適な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)において使用する用語の例による。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、平成30年中野区告示第16号により告示した東京都市計画地区計画沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画(以下「地区計画」という。)の区域のうち、地区整備計画が定められた区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 前条に規定する適用区域内においては、次の各号に掲げる地区計画に定める地区整備計画の地区(以下「整備計画地区」という。)の区分に応じ、当該各号に定める建築物は、建築してはならない。

(1) A地区 次に掲げる建築物

- ア 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。以下「風営法」という。)第2条第1項第1号から第3号までに掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用途に供するもの
イ 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
ウ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの

(2) B地区及びC地区 次に掲げる建築物

- ア 風営法第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用途に供するもの(同条第1項第5号に掲げる風俗営業の用途に供するものであって、地区計画に規定する都市計画道路区画街路第4号線(以下「区画街路第4号線」という。)に面するものを除く。)
イ カラオケボックスその他これに類するもの(区画街路第4号線に面するものを除く。)
ウ 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
エ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの

(3) D2地区 風営法第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用途に供する建築物

2 整備計画地区のうちA地区、B地区及びC地区の区画街路第4号線に面する建築物を建築する場合は、当該建築物の1階部分(当該建築物の1階部分が2以上に区画されている場合にあっては、区画街路第4号線に面する区画の1階部分)を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(以下「住宅等」という。)の用途に供するものとしてはならない。ただし、住宅等の出入口その他これに類するもの又は敷地の形態上若しくは用途上やむを得ないと区長が認めて許可したものは、この限りでない。

3 区長は、前項ただし書の規定による許可をしようとする場合においては、あらかじめ中野区建築審査会に諮問し、その意見を聴かなければならない。

(既存建築物に対する用途の制限の緩和)

第5条 この条例の施行の時(以下「基準時」という。)において現に存する建築物で法第3条第2項の規定により前条第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築若しくは改築をする場合又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合(用途の変更を伴う大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合を除く。)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、前条第1項又は第2項の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築後又は改築後の建築物の延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。
(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
(3) 増築後の前条第1項又は第2項の規定に適合しない用途に供する部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(敷地面積の最低限度)

第6条 建築物の敷地面積は、60平方メートル以上でなければならない。

(既存敷地に対する敷地面積の制限の緩和)

第7条 基準時において次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、前条の規定は、適用しない。

- (1) 現に建築物の敷地として使用されている土地で前条の規定に適合しないもの
(2) 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前条の規定に適合しないこととなる土地

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する土地については、適用しない。

- (1) 前条の規定が改正された場合において、改正後の同条の規定の施行又は適用の際改正前の同条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条の規定に違反することとなった土地

(2) 前条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条の規定に適合するに至った土地

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前条の規定に適合しなくなるもの及び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条の規定に適合しないこととなる土地のうち、次に掲げる土地以外のものについて、その全部を一の敷地として使用する場合には、同条の規定は、適用しない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により建築物の敷地面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも前条の規定に違反していた建築物の敷地及び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条の規定に違反することとなった土地

(2) 前条の規定に適合するに至った建築物の敷地及び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条の規定に適合するに至った土地

(壁面の位置の制限)

第8条 地区計画の計画図3において定める壁面の位置の制限に係る敷地の建築物の外壁又はこれに代わる柱から区画街路第4号線の境界線までの距離は、建築物の高さが16メートル以下の部分にあっては0.5メートル以上、16メートルを超える部分にあっては3.5メートル以上でなければならない。

(既存建築物に対する壁面の位置の制限の緩和)

第9条 基準時において現に存する建築物で法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築若しくは改築をする場合又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合は、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築後又は改築後の建築物の延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。

(2) 増築又は改築に係る建築物の当該部分が、前条の規定に適合すること。

(建築物の高さの最高限度)

第10条 建築物の高さは、次の各号に掲げる整備計画地区の区分に応じ、当該各号に定める高さ以下でなければならない。

(1) A地区 31メートル

(2) B地区及びC地区 25メートル

2 前項の規定にかかわらず、地区計画の計画図4において定める建築物の高さの最高限度に係る区域内の建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の場合にあっては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える場合にあっては当該水平距離から8メートルを減じ、これに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。

3 前2項の場合において、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以内であるときは、その部分の高さ5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の高さの最低限度)

第11条 建築物の高さは、7メートル以上でなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第6項に規定する都市計画施設の区域内の建築物

(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分

(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの

(4) 附属建築物で平家建てのもの（建築物に附属する門又は塀を含む。）

(5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの

(6) 前各号に掲げるもののほか、区長が土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの

(既存建築物に対する高さの制限の緩和)

第12条 基準時において現に存する建築物で法第3条第2項の規定により第10条の規定の適用を受けない建築物について、同条の規定に適合する範囲内において増築又は改築をする場合は、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10条の規定は、適用しない。

2 基準時において現に存する建築物で法第3条第2項の規定により前2条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合は、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前2条の規定は、適用しない。

（建築物の敷地が制限区域の内外にわたる場合の適用関係）

第13条 建築物の敷地が第4条第1項若しくは第2項又は第6条の規定による制限を受ける区域の内外にわたる場合で、その過半が当該区域内に存するときは、当該建築物又はその敷地の全部について当該規定を適用する。

2 建築物の敷地が第10条第1項若しくは第2項又は第11条第1項の規定による制限を受ける区域の内外にわたる場合は、当該建築物のうち当該区域内に存する部分について当該規定を適用する。

(建築物の敷地が2以上の整備計画地区にわたる場合の適用関係)

第14条 建築物の敷地が第4条第1項又は第2項の規定による制限を受ける2以上の整備計画地区にわたる場合は、当該建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半が属する整備計画地区内の当該規定を適用する。

2 建築物の敷地が第10条第1項又は第2項の規定による制限を受ける2以上の整備計画地区（整備計画地区が2以上の制限を受ける区域に区分されている場合にあっては、当該区域。以下同じ。）にわたる場合は、当該2以上の整備計画地区内に存する建築物の各部分について、それぞれの整備計画地区内の当該規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第15条 第6条、第8条及び第11条の規定にかかわらず、区長は公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないものであると認めるときは、これらの規定に適合しない建築物の建築を許可することができる。

2 第4条第3項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

(適用除外)

第16条 区長が第4条第2項ただし書、第11条第2項第6号又は前条第1項の規定による許可をした場合は、当該許可の範囲内において、この条例の規定は、適用しない。

(委任)

第17条 この条例の施行について必要な事項は、区長が定める。

(罰則)

第18条 次の各号のいずれかに該当する者は、100,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項若しくは第2項又は第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（建築物の建築後に当該建築物の敷地面積を減少させ、又は当該敷地を分割したことによって同条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8条、第10条又は第11条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条第1項又は第2項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刑を科する。
- 3 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又は財産に関して前2項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の刑を科する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。