

●平和の森公園周辺地区の建築条例

中野区平和の森公園周辺地区における建築物の制限に関する条例

(平成5年12月21日公布中野区条例第41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、平和の森公園周辺地区に建築される建築物の用途、構造、建築設備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、安全で快適な都市環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第2条 この条例は、平成5年中野区告示第73号に定める東京都市計画平和の森公園周辺地区地区計画(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3条 地区計画により商業・近隣商業主体地区に指定された区域内においては、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項に掲げる風俗営業及び同条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用途に供する建築物は、建築してはならない。

2 地区計画により住宅主体複合地区に指定された区域内においては、次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) ボーリング場、スケート場又は水泳場
- (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類する建築物
- (3) ホテル又は旅館

3 前2項の規定にかかわらず、区長は、当該建築物の用途、規模等から判断して近隣の環境を害するおそれがないと認めるときは、前2項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。

4 区長は、前項の規定による許可を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。

(建築物の壁面の位置の制限)

第4条 地区計画により地区施設として定められた道路に面する敷地内の建築物の壁又はこれに代わる柱から当該道路の中心線までの距離は、次の各号に掲げる道路の区分に従い、それぞれ当該各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 地区集散道路 6メートル(幅員が9メートルのものについては、4.5メートル)以上
- (2) 主要生活道路 4メートル以上
- (3) 区画道路 3メートル以上

2 地区計画により住宅主体複合地区、耐火中層住宅地区又は中層住宅地区に指定された区域内においては、建築物の壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は、50センチメートル以上としなければならない。ただし、建築設備、ごみ集積場又は床面積の合計が3平方メートル以下の物置の用途に供する建築物で土地利用上やむを得ないものについては、この限りでない。

3 前項本文の規定にかかわらず、区長は、隣接する2以上の敷地において相互に協調性のある建築物(以下「協調建築物」という。)を建築する場合で、それらが一体として良好な環境の形成に寄与するものであると認めるときは、当該協調建築物とこれに隣接する他の協調建築物の敷地との間において同項本文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。

4 前条第4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。

(建築物の高さの最低限度)

第5条 地区計画により商業・近隣商業主体地区、住宅主体複合地区又は耐火中層住宅地区に指定された区域内においては、建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は、7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

- (1) 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(昭和25年政令第338号)第137条の7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のもの(建築物に附属する門又はへいを含む。)
- (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) その他の建築物で、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制限の緩和)

第6条 法第3条第2項の規定により第3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、次の各号に掲げる範囲内で増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3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(法第3条第2項の規定により第3条第1項若しくは第2項又は第4条第1項若しくは第2項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定(それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後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項から第3項まで及び法第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) 増築後の第3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。

2 法第3条第2項の規定により第4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、次の各号に掲げる範囲内で増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4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、増築又は改築後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項から第3項まで及び法第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、第4条第1項又は第2項の規定に適合すること。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 地区計画により商業・近隣商業主体地区、住宅主体複合地区、耐火中層住宅地区又は中層住宅地区に指定された区域内においては、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。ただし、区長が地区施設の整備の都合上又は土地の利用上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。

2 前項(ただし書を除く。以下この項において同じ。)の規定は、同項の規定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。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

- (1) 前項の規定が改正された場合において、改正後の当該規定の施行又は適用の際、改正前の同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改正前の同項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

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(ただし書を除く。以下この項において同じ。)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項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、当該土地に対しては、同項の規定は、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第1項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項の規定に適合するに至った土地

(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8条 建築物の敷地が第3条第1項若しくは第2項又は前条第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4条第1項若しくは第2項又は第5条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。

(公益上必要な建築物の特例)

第9条 第4条第1項若しくは第2項、第5条又は第7条第1項の規定にかかわらず、区長は、巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類する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、当該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3条第4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。

(委任)

第10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11条 次の各号の一に該当する者は、100,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条第1項若しくは第2項又は第7条第1項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を分割したことによって第7条第1項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4条第1項若しくは第2項又は第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項の規定により建築物の用途の変更について準用する第3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員が、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。

附 則(平成11年12月13日条例第47号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成18年3月24日条例第32号)

この条例は、公布の日から施行する