

●南台四丁目地区の建築条例

中野区南台四丁目地区における建築物の制限に関する条例

(平成4年6月17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、南台四丁目地区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、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、東京都市計画地区計画の決定(平成4年中野区告示第34号)に基づく東京都市計画南台四丁目地区地区計画(以下「地区計画」という。)の区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第3条 地区計画により近隣商業地区に指定し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項第5号から第8号までに掲げる風俗営業及び同条第6項第2号から第6号まで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 前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、同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。

3 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。

(既存建築物に対する用途の制限の緩和)

第4条 この条例の施行の際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項の規定の適用を受けないものについて、次の各号に掲げ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、前条第1項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築がこの条例の施行時(以下「基準時」という。)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項又は第2項及び法第53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の建築物の床面積の合計は、基準時における建築物の床面積の合計の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5条 地区計画により住宅地区に指定し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。

2 前項の規定にかかわらず、区長は、道路、公園等地区施設の整備の都合上やむを得ないと認めるときは、同項の規定に適合しない敷地における建築物の建築を許可することができる。

(既存敷地等に対する制限の緩和)

第6条 基準時において次の各号の一に該当する土地については、その全部を一の敷地として使用する場合に限り、前条第1項の規定は、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、前条第1項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第1項の規定に適合しないこととなる土地

2 前項の規定は、次の各号の一に該当する土地に対しては、適用しない。

(1) 前条第1項の規定が改正された場合において、改正後の当該規定(以下「新規定」という。)の施行又は適用の際新規定に相当する改正前の規定(以下「旧規定」という。)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旧規定に違反することとなった土地

(2) 前条第1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前条第1項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おいては、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前条第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) 前条第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

(壁面の位置の制限)

第7条 地区計画により住宅地区に指定した区域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、50センチメートル以上でなければならない。ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱で、その中心線の長さの合計が3メートル以下のものであること。

(2) 物置その他これに類する用途に供する建築物で、その軒の高さが2.3メートル以下のもので、かつ、その床面積の合計が5平方メートル以下のものであること。

2 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。

3 第3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。

(既存建築物に対する壁面の位置の制限の緩和)

第8条 法第3条第2項の規定により前条第1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、前条第1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項又は第2項及び法第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、前条第1項の規定に適合すること。

(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9条 建築物の敷地が第3条第1項又は第5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7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同項の規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 第5条第1項及び第7条第1項の規定にかかわらず、区長は、巡查派出所、地下鉄の出入口、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11条 区長が第3条第2項、第5条第2項、第7条第2項又は前条第1項の規定によりこの条例の規定に適合しない建築物の建築を許可した場合は、その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12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13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項又は第5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5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、平成4年7月1日から施行する。

附則 (平成5年12月21日条例第42号)

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。