

(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、弥生町三丁目周辺地区内に建築される建築物の敷地、構造及び用途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。

(令4条例41・一部改正)

(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。

(令4条例41・一部改正)

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、令和4年中野区告示第61号により告示した東京都市計画地区計画弥生町三丁目周辺地区地区計画(以下「地区計画」という。)の区域内に適用する。

(令4条例41・一部改正)

(敷地面積の最低限度)

第4条 地区計画に定める地区整備計画(以下単に「地区整備計画」という。)の地区(以下「整備計画地区」という。)のうち住宅地区A又は住宅地区Bにおける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、公共施設又は地区整備計画において定められた地区施設の整備の都合上やむを得ないと区長が認めて許可した場合は、この限りでない。

(令4条例41・追加)

(既存敷地に対する敷地面積の制限の緩和)

第5条 中野区弥生町三丁目地区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(令和4年中野区条例第41号)の施行の時(以下「基準時」という。)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、前条本文の規定は、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本文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本文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本文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本文の規定に違反することとなった土地

(2) 前条本文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本文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本文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本文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、同条本文の規定は、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本文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本文の規定に違反することとなった土地

(2) 前条本文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本文の規定に適合するに至った土地

(令4条例41・一部改正・追加)

(壁面の位置の制限)

第6条 整備計画地区のうち住宅地区A又は住宅地区B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、0.5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いずれかに該当する場合は、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 区長は、前項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、その意見を聴かななければならない。

(令4条例41・旧第4条繰下・一部改正)

(既存建築物に対する壁面の位置の制限の緩和)

第7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第1項本文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、前条第1項本文の規定は、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、[前条第1項本文](#)の規定に適合すること。

(令4条例41・追加)

(建築物の用途の制限)

第8条 整備計画地区のうち近隣商業地区A又は近隣商業地区B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1号から第3号まで及び第5号に掲げる風俗営業並びに同条第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は、建築してはならない。ただし、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区長が認めて許可したときは、この限りでない。

2 [第6条第3項](#)の規定は、[前項ただし書](#)の規定による許可をする場合について準用する。

(令4条例41・追加)

(既存建築物に対する用途の制限の緩和)

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[前条第1項本文](#)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項本文](#)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項本文](#)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。

(令4条例41・追加)

(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10条 建築物の敷地が[第4条](#)又は[第8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6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。

(令4条例41・旧第5条繰下・一部改正)

(公益上必要な建築物の特例)

第11条 [第4条本文](#)及び[第6条第1項本文](#)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6条第3項](#)の規定は、[前項](#)の規定による許可をする場合について準用する。

(令4条例41・旧第6条繰下・一部改正)

(適用除外)

第12条 区長が[第4条ただし書](#)、[第6条第2項](#)、[第8条第1項ただし書](#)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。

(令4条例41・旧第7条繰下・一部改正)

(委任)

第13条 この条例の施行について必要な事項は、区長が定める。

(令4条例41・旧第8条繰下)

(罰則)

第14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条本文](#)又は[第8条第1項本文](#)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[第4条本文](#)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6条第1項本文](#)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8条第1項本文](#)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。

(令4条例41・旧第9条繰下・一部改正)

附 則

この条例は、平成31年5月1日から施行する。

附 則(令和4年10月25日条例第41号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。