

●南台一・二丁目地区の建築条例

中野区南台一・二丁目地区における建築物の制限に関する条例

(平成12年3月28日公布中野区条例第36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、南台一・二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、平成12年中野区告示第10号に定める東京都市計画南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画(以下「防災街区整備地区計画」という。)の区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第3条 防災街区整備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(以下「基準時」という。)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。

- 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項から第3項まで及び法第53条の規定に適合すること。
- 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。
- 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。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 防災街区整備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、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。

- 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
- 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。

- 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
- 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は、当該土地に対しては、同項の規定は、適用しない。

- 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
- 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 防災街区整備地区計画により地区施設及び特定地区防災施設として定め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。

- 地区集散道路第1号 4.75メートル以上
- 地区集散道路第2号 6メートル以上
- 区画道路 3メートル以上

2 防災街区整備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。

- 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。
- 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。

3 前項本文の規定にかかわらず、区長は、隣接する二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 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項又は第2項の規定は、適用しない。

- 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項から第3項まで及び法第53条の規定に適合すること。
- 増築又は改築に係る建築物の当該部分が、前条第1項又は第2項の規定に適合すること。

(建築物の間口率の最低限度)

第9条 特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に存する建築物の特定地区防災施設に面する部分の長さの、敷地の当該特定地区防災施設に接する部分の長さに対する割合(以下「間口率」という。)の最低限度は、10分の7とする。

2 間口率の算定については、次の各号に掲げる長さの算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 建築物の特定地区防災施設に面する部分の長さ 建築物の周囲の地面に接する外壁又はこれに代わる柱の面で囲まれた部分の水平投影の特定地区防災施設に面する長さによる。
- 敷地の特定地区防災施設に接する部分の長さ 敷地の特定地区防災施設に接する部分の水平投影の長さによる。

(建築物の構造に関する防火上必要な制限)

第10条 特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に存する建築物は、次の各号に掲げる構造としなければならない。

- 耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- 建築物(特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。)の当該特定地区防災施設の当該敷地との境界線からの高さ(以下「特定地区防災施設からの高さ」という。)が5メートル未満の範囲は、空隙^{けき}のない壁が設けられる等防火上有効な構造であること。

(建築物の高さの最低限度)

第11条 特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に存する建築物の特定地区防災施設に面する方向の鉛直投影の各部分(特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。)の特定地区防災施設からの高さの最低限度は、5メートルとする。

(特定地区防災施設と敷地の地盤面に高低差がある場合の適用除外)

第12条 建築物の敷地の地盤面が特定地区防災施設の当該敷地との境界線より低い建築物について前条に規定する高さの最低限度を適用した結果、当該建築物の高さが地階を除く階数が2である建築物の通常の高さを超えるものとなる場合は、前3条(第10条第1号を除く。)の規定は、適用しない。

(特定地区防災施設に接する敷地の既存建築物に対する制限の緩和)

第13条 法第3条第2項の規定により第9条から第11条まで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、これらの規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築をする場合において、増築若しくは改築に係る部分の建築物の床面積の合計が50平方メートルを超えないとき又は増築後若しくは改築後の建築物の床面積の合計が基準時における当該建築物の延べ面積の合計の1.2倍を超えないとき。
- (2) 大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合

(建築物又は敷地が制限区域の内外にわたる場合の適用関係)

第14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2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。

3 建築物が第9条から第11条までの規定による制限を受ける区域の内外にわたる場合は、当該建築物の全部についてこれらの規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第15条 第5条第1項、第7条第1項若しくは第2項、第9条第1項、第10条又は第11条の規定にかかわらず、区長は、巡查派出所、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3条第2項、第5条第2項、第7条第3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設計者(設計図書を用いしないで工事を施行し、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、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。

附 則(平成18年7月13日条例第51号)

この条例は、公布の日から施行する。