

●中野坂上地区の建築条例

中野区中野坂上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38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、中野坂上地区に建築される建築物の用途、構造等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3年中野区告示第48号)に基づく東京都市計画の中野坂上地区地区計画(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 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

(1) 次に掲げる事業を営む工場

- 印刷用インキの製造
- 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
- コルク、エポナイト又は合成樹脂の粉砕又は乾燥研磨で原動機を使用するもの
- 印刷用平板の研磨
- 糖衣機を使用する菓子の製造
- 原動機を使用するセメント製品の製造
- 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、ねん糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用するもの
- 製針又は石材の引割で出力の合計が1.5キロワットを超える原動機を使用するもの
- 出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用する製粉
- 合成樹脂の射出成形加工
- めっき

(2) 倉庫業を営む倉庫

(3) 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項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用途に供する建築物

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項並びに法第53条及び次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。

(建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第5条 建築物の建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、それらの建築面積の合計)の敷地面積に対する割合は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

(1) 地区計画の計画図(その1)においてA地区として表示する区域内の建築物 10分の6

(2) 前号以外の地区の区域内の建築物 10分の8

(建築面積の最低限度)

第6条 建築物の建築面積は、200平方メートル以上でなければならない。

(壁面の位置の制限)

第7条 建築物の外壁又はこれに代わる柱(ひさしを支える柱を除く。)は、地区計画の計画図(その2)において表示する壁面の位置の制限に反して建築してはならない。

(建築物の高さの最高限度)

第8条 建築物の高さは、135メートルを超えてはならない。

(公益上必要な建築物の特例)

第9条 第5条から第7条までの規定にかかわらず、区長は、巡査派出所、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10条 区長が第3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11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12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項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 第5条から第8条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わずに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行者を罰するほか、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 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。