

第 7 4 号議案

中野区中野駅西口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

上記の議案を提出します。

平成 2 9 年 1 1 月 2 8 日

提出者 中野区長 田 中 大 輔

(提案理由)

中野駅西口地区地区計画の変更に伴い、中野駅西口地区における建築物の敷地面積の最低限度等について定めるとともに、当該地区における建築物の用途の制限等について改める必要がある。

中野区中野駅西口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

中野区中野駅西口地区における建築物の制限に関する条例（平成28年中野区条例第36号）の一部を次のように改正する。

第1条中「用途」の次に「、敷地」を加える。

第3条中「平成28年中野区告示第1号」を「平成29年中野区告示第70号」に改める。

第4条を次のように改める。

（建築物の用途の制限）

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。）の区域内においては、次の各号に掲げる地区整備計画の地区の区分に応じ、当該各号に定める建築物は、建築してはならない。

(1) A-1地区及びA-2地区 次に掲げる建築物

ア 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。以下「風営法」という。）第2条第1項各号に掲げる風俗営業の用に供する建築物

イ 風営法第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物

(2) B-1地区、B-2地区及びB-3地区 次に掲げる建築物

ア 前号ア又はイに掲げる建築物

イ 1階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下「住宅等」という。）の用に供する建築物（1階に設けるものが住宅等の用に供する玄関、階段、エレベーター、管理事務所、ごみ置場、機械室、倉庫、自動車車庫、自転車駐車場その他区長が認めるものである場合を除く。）

第6条第2号中「A—2地区」の次に「及びB—3地区」を加え、同条第3号を次のように改める。

(3) B—1地区及びB—2地区 次に掲げる区分に応じ、次に定める数値

ア 区域の特性に応じた容積率の最高限度 10分の40

イ 公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度 地区整備計画に定める区画道路1号から区画道路6号までに係る部分の供用を開始する旨の告示の日前においては、10分の20又は前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に0.4を乗じた数値のうち、いずれか小さい数値（当該告示の日以後は、10分の40）

第6条に次の1号及び1項を加える。

(4) C地区 10分の20（地区整備計画に定める区画道路7号のみに接する敷地にあつては10分の18、区画道路8号のみに接する敷地にあつては10分の16）

2 前項（第2号（B—3地区に係る部分に限る。）に係る部分並びに第3号ア及びイ（当該告示の日以後に係る部分に限る。）に係る部分に限る。以下この項において同じ。）の規定にかかわらず、法第59条の2第1項の規定による許可を受けた建築物の容積率については、その許可の範囲内において、前項の規定による限度を超えるものとすることができる。

第8条第1項中「次の各号に掲げる地区整備計画の地区の区分に応じ、当該各号に定める数値」を「A—1地区及びA—2地区については、10分の8」に改め、同項各号を削り、同条第2項を次のように改める。

2 前項の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で、法第53条第3項第2号の規定により区長が指定する

もの内にある建築物にあっては、前項に定める数値に10分の1を加えたものをもって同項に定める数値とする。

第8条第3項中「A-1地区及びA-2地区において、法第53条第5項第1号に該当するもの」を「耐火建築物」に改め、同条第4項を削る。

第10条を次のように改める。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第10条 建築物の敷地面積は、次の各号に掲げる地区整備計画の地区の区分に応じ、当該各号に定める面積以上でなければならない。

- (1) B-1地区 1,000平方メートル
- (2) B-2地区、B-3地区及びC地区 60平方メートル（平成27年国土交通省告示第858号により認可された東京都市計画土地地区画整理事業中野三丁目土地地区画整理事業の施行により換地又は仮換地として定められた土地の面積が60平方メートル未満の場合は、当該面積）

第18条第1項第1号中「第4条」の次に「又は第10条」を、「建築主」の次に「（建築物の建築後に当該建築物の敷地面積を減少させたことによって同条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）」を加え、同項第2号中「第10条又は第12条」を「第12条又は第14条」に改め、同条を第20条とする。

第17条を第19条とし、第16条を第18条とする。

第15条第1項中「及び第12条」を「、第12条及び第14条」に改め、同条を第17条とする。

第14条を第16条とし、第13条を第15条とし、同条の前に次の1条を加える。

(壁面の位置の制限)

第14条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）は、次の各号に掲げる地区整備計画の地区の区分に応じ、当該各号に定める基準に適合するものでなければならない。

- (1) A-1地区及びA-2地区 外壁等は、建築敷地（線路敷き上空部分の人工地盤を設置した部分をいう。）の境界線から3メートル後退した線（地区計画の計画図3-1に定められた1号壁面線の部分をいう。ただし、地区計画の計画図3-2、計画図3-3、計画図3-4及び計画図3-5に定められた重複利用区域を除く。）を越えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物等については、この限りでない。

ア 道路一体建築物（平成27年中野区告示第16号により告示した東京都市計画道路特殊街路中野歩行者専用道第2号線（以下「歩行者専用道」という。）と歩行者専用道の区域外において一体的に建築する建築物をいう。）と歩行者専用道とを接続するための歩行者デッキ（歩行者の用に供する高架の通路をいう。以下同じ。）及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分

イ アに規定する道路一体建築物の人工地盤を支える構造物

ウ 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物でアに規定する道路一体建築物の敷地内に存するもの

- (2) B-1地区、B-2地区、B-3地区及びC地区 外壁等から地区計画の計画図2-2に定められた区画道路（地区計画の計画図2-3に定められた壁面の位置の制限の部分に限る。）の境界線までの距離は、0.5メートル以上としなければならない。ただし、当該外壁等を有する建築物の敷地内に存する公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物及び落下物防

止その他歩行者の安全性を確保するために必要なひさしについては、この限りでない。

2 前項第2号に掲げるもののほか、C地区においては、外壁等から隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上としなければならない。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) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。

(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

第12条を削り、第11条を第13条とし、同条の前に次の2条を加える。

(既存敷地に対する制限の緩和)

第11条 基準時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には、前条の規定は、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の規定に違反することとなった土地

(2) 前条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の規定に違反することとなった土地

(2) 前条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の規定に適合するに至った土地

(建築物の高さの最高限度)

第12条 建築物の高さは、次の各号に掲げる地区整備計画の地区の区分に応じ、当該各号に定める高さを超えてはならない。

(1) A-1地区及びA-2地区 地盤面（東京湾平均海面から47.9メートルの高さの面をいう。ただし、次号及び第3号においては、令第2条第2項に規定する地盤面をいう。）上31メートル

(2) B-1地区、B-2地区及びB-3地区 地盤面上31メートル（法第59条の2第1項の規定による許可を受けた建築物については、50メートル）

(3) C地区 地盤面上20メートル

附 則

この条例は、公布の日から施行する。