

第76号議案

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

上記の議案を提出します。

令和4年9月28日

提出者 中野区長 酒 井 直 人

(提案理由)

弥生町三丁目地区地区計画の変更に伴い、建築物の敷地及び用途の制限について定めるとともに、適用区域、建築物の壁面の位置の制限等について規定を整備する必要がある。

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

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（平成31年中野区条例第19号）の一部を次のように改正する。

題名を次のように改める。

中野区弥生町三丁目周辺地区における建築物の制限に関する条例

第1条中「昭和25年法律第201号」の次に「。以下「法」という。」を加え、「弥生町三丁目地区」を「弥生町三丁目周辺地区」に、「構造」を「敷地、構造及び用途」に改める。

第2条中「、建築基準法」を「、法」に改める。

第3条中「平成31年中野区告示第10号」を「令和4年中野区告示第61号」に、「東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画」を「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。）」に改める。

第9条第1項中「第4条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、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）」を「次の各号のいずれかに該当する者」に改め、同項に次の各号を加える。

- (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

第 9 条第 2 項中「前項」を「前項第 2 号」に改め、同条を第 14 条とする。

第 8 条を第 13 条とする。

第 7 条中「区長が」の次に「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」を加え、同条を第 12 条とする。

第 6 条第 1 項中「第 4 条」を「第 4 条本文及び第 6 条第 1 項本文」に、「同条」を「これら」に改め、同条第 2 項中「区長」を「第 6 条第 3 項の規定」に改め、「しよう」とを削り、「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」を「ついて準用する」に改め、同条を第 11 条とする。

第 5 条中「前条」を「第 6 条第 1 項」に、「同条」を「同項」に改め、同条を同条第 2 項とし、同条に第 1 項として次の 1 項を加える。

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。

第 5 条を第 10 条とし、同条の前に次の 3 条を加える。

（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。

(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。

(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。

第4条中「前条に規定する適用区域内」を「整備計画地区のうち住宅地区A又は住宅地区B」に、「建築物の壁」を「建築物の外壁」に改め、同条第1号中「壁」を「外壁」に改め、同条に次の2項を加える。

- 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、その意見を聴かなければならない。

第4条を第6条とし、第3条の次に次の2条を加える。

（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。

(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 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

附 則

(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。