

第38号議案

中野区中野駅南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。

令和5年3月2日

提出者 中野区長 酒 井 直 人

(提案理由)

中野駅南口地区地区計画の変更に伴い、建築物の容積率及び高さの制限について定めるとともに、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、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。

中野区中野駅南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

中野区中野駅南口地区における建築物の制限に関する条例（平成27年中野区条例第34号）の一部を次のように改正する。

第3条中「平成27年中野区告示第17号」を「令和5年中野区告示第13号」に改める。

第4条第1項に次の1号を加える。

- (3) B地区 地区計画の計画図6に壁面の位置の制限として定められた限度の線に面する道路にその敷地が接する建築物で1階（当該道路に面する部分に限る。）を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（以下「住宅等」という。）の用に供するもの（当該1階に設けるものが住宅等の用に供する玄関、階段、昇降機、管理事務所、ごみ置場、機械室、倉庫、自動車駐車場、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5条中「又は改築をする場合」を「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。）において」に改め、同条第1号中「及び第7条」を「から第8条まで」に改める。

第15条第1項第1号中「第8条第1項」を「第10条第1項」に改め、同項第2号中「又は第10条」を「、第8条第1項若しくは第2項、第12条又は第14条」に改め、同条を第19条とし、第14条を第18条とし、第13条を第17条とし、第12条を第16条とし、同条の前に次の2条を加える。

（建築物の高さの最高限度）

第14条 建築物の高さ（令第2条第2項に規定する地盤面からの高さという。）は、地区整備計画の地区のうち、B地区については50メ

ートル以下でなければならない。

- 2 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、当該許可の範囲内において、前項の規定は、適用しない。

(既存建築物に対する高さの制限の緩和)

第15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の規定の適用を受けないものについて、同条の規定に適合する範囲内において増築若しくは改築又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は、適用しない。

第11条中「又は改築をする場合」を「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」に改め、同条第1号中「改築後の」の次に「建築物の」を加え、「及び第7条」を「から第8条まで」に改め、同条を第13条とする。

第10条中「柱は、」の次に「地区整備計画の地区のうち、A-1地区及びA-2地区については」を加え、同条に次の1項を加える。

- 2 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、からぼりその他の部分は、地区整備計画の地区のうち、B地区及びC地区については地区計画の計画図6に壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えて建築してはならない。ただし、当該B地区については建築物、建築物の部分又は当該その他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) アーケードと一体的に機能するひさしで、歩行者の利便に資するもの

- (2) 区長が敷地の形態上又は土地の利用上やむを得ないと認めるもの

第10条を第12条とし、第9条を第11条とする。

第8条第1項中「1,000平方メートル」を「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」に改め、同項

に次の各号を加える。

(1) A—1地区及びA—2地区 1,000平方メートル

(2) B地区 60平方メートル

第8条に次の1項を加える。

- 3 第1項の規定にかかわらず、区長は、公益上やむを得ないと認めるときは、地区整備計画の地区のうち、B地区について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。

第8条を第10条とし、第7条の次に次の2条を加える。

(建築物の容積率の最高限度)

第8条 建築物の容積率は、地区整備計画の地区のうち、B地区については10分の60を超えてはならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、地区整備計画に定められた区画道路3号がその幅員のメートルの数値に1.64を加えた数値（以下「壁面間距離」という。）の幅員を有するものとした場合において当該区画道路3号が幅員の最大な前面道路となる建築物の容積率は、地区整備計画の地区のうち、B地区については壁面間距離のメートルの数値（当該建築物の敷地が幅員15メートル以上の道路（以下「特定道路」という。）に接続する当該区画道路3号のうち当該特定道路からの延長が70メートル以内の部分において接するとき、壁面間距離のメートルの数値に令第135条の18に定める式により計算した数値を加えた数値）に0.6を乗じて得た数値を超えてはならない。この場合において、同条中「前面道路の幅員」とあるのは「壁面間距離」と、「法第52条第9項の特定道路」とあるのは「特定道路」とする。

- 3 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、当該許可の範囲内において、前2項の規定は、適用しない。

(既存建築物に対する容積率の制限の緩和)

第9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

により前条の規定の適用を受けないものについて、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においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築に係る部分が増築後又は改築後においてエレベーターの昇降路の部分（当該エレベーターの設置に付随して設けられる共同住宅又は老人ホーム等（法第52条第3項に規定する老人ホーム等をいう。以下同じ。）の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。）、自動車車庫その他の専ら自動車若しくは自転車の停留若しくは駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分（以下「自動車車庫等部分」という。）、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分（以下「備蓄倉庫部分」という。）、蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分（以下「蓄電池設置部分」という。）、自家発電設備を設ける部分（以下「自家発電設備設置部分」という。）、貯水槽を設ける部分（以下「貯水槽設置部分」という。）又は宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分（以下「宅配ボックス設置部分」という。）となること。
- (2) 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分及び宅配ボックス設置部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超えないものであること。
- (3) 増築後又は改築後における自動車車庫等部分の床面積の合計、備蓄倉庫部分の床面積の合計、蓄電池設置部分の床面積の合計、自家発電設備設置部分の床面積の合計、貯水槽設置部分の床面積の合計

又は宅配ボックス設置部分の床面積の合計（以下「対象部分の床面積の合計」という。）が、令第2条第3項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築後又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積（改築の場合においては、基準時における対象部分の床面積の合計が同項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ基準時における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えているときは、基準時における対象部分の床面積の合計）を超えないものであること。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。