

第 9 9 号議案

中野区上高田四丁目地区における建築物の制限に関する条例

上記の議案を提出します。

令和 6 年 1 1 月 2 7 日

提出者 中野区長 酒 井 直 人

(提案理由)

上高田四丁目地区における建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率等について規定する必要がある。

中野区上高田四丁目地区における建築物の制限に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項及び都市緑地法（昭和48年法律第72号）第39条第1項の規定に基づき、上高田四丁目地区内に建築される建築物の敷地、構造及び緑化率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及び緑化の推進による良好な都市環境の形成を図り、もって適正な都市機能及び健全な都市環境を確保し、並びに健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、建築基準法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び都市緑地法において使用する用語の例による。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、令和4年中野区告示第111号により告示した東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域に適用する。

(敷地面積の最低限度)

第4条 建築物の敷地面積は、5,000平方メートル以上でなければならない。

(既存敷地に対する敷地面積の制限の緩和)

第5条 この条例の施行の時（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 建築基準法第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) 建築基準法第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

(一の敷地とみなすことによる敷地面積の制限の緩和)

第6条 建築基準法第86条第1項から第4項まで(これらの規定を同法第86条の2第8項において準用する場合を含む。)の規定により一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域内の建築物については、当該一団地又は区域を当該建築物の一の敷地とみなして第4条の規定を適用する。

(壁面の位置の制限)

第7条 建築物の壁又はこれに代わる柱は、地区計画の計画図3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、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) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設けられる階段等及びこれらに設けられる柱、壁その他これらに類するもの
- (2) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分
- (3) 建築物の出入口に設けられるひさし及びこれを支える柱
- (4) 歩行者、施設の利用者等の安全を確保するために必要なひさし、手すり、柵その他これらに類するもの
- (5) 駐車場の自動車の出入口
- (6) ガスの供給に係る整圧器に係るもの等公益上必要なもの
- (7) 面積が50平方メートル以下の建築物の敷地で区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた建築物

(既存建築物に対する壁面の位置の制限の緩和)

第8条 建築基準法第3条第2項の規定により前条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においては、同法第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建築基準法第52条第1項、第2項及び第7項並びに第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、前条本文の規定に適合すること。

(建築物の敷地が制限区域の内外にわたる場合の適用関係)

第9条 建築物の敷地が第4条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条本文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当該規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 第4条及び第7条本文の規定にかかわらず、区長は、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、これら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。

- 2 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。

(適用除外)

第11条 区長が前条第1項の規定による許可をした場合は、当該許可の範囲内において、この条例の規定は、適用しない。

(緑化率)

第12条 地区計画に定める地区整備計画の区域内においては、建築物の新築又は増築（基準時において既に着手していた行為及び増築後の

建築物の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の1.2倍を超えない建築物の増築を除く。以下同じ。)をしようとする者は、当該建築物の緑化率を10分の1.5以上としなければならない。当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様とする。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1) 敷地面積が5,000平方メートル未満の建築物

(2) その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であって、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて区長が許可したものの

(3) 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて区長が許可したものの

(4) その敷地の全部又は一部が崖地である建築物その他の建築物であって、その敷地の状況によってやむを得ないと認めて区長が許可したものの

3 区長は、前項第2号から第4号までに規定する許可の申請があった場合において、良好な都市環境を形成するため必要があると認めるときは、当該許可に必要な条件を付することができる。

4 建築物の敷地が、第1項の規定による建築物の緑化率に関する制限が異なる区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の緑化率は、同項の規定にかかわらず、各区域の建築物の緑化率の最低限度(建築物の緑化率に関する制限が定められていない区域にあっては、0)にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上でなければならない。

(一の敷地とみなすことによる緑化率規制の特例)

第13条 第6条の規定は、前条の規定の適用について準用する。この

場合において、第6条中「第4条」とあるのは、「前条」と読み替えるものとする。

(違反建築物に対する措置)

第14条 区長は、第12条(第3項を除く。)の規定に違反し、又は同項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、当該建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対して、相当の期限を定めて、その違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

2 国又は地方公共団体の建築物については、前項の規定は、適用しない。この場合において、区長は、国又は地方公共団体の建築物が第12条(第3項を除く。)の規定に違反し、又は同条第3項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、その旨を当該建築物を管理する機関の長に通知し、前項に規定する措置をとるべき旨を要請しなければならない。

(報告及び立入検査)

第15条 区長は、前条の規定の施行に必要な限度において、建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対し、建築物の緑化率の最低限度に関する基準への適合若しくは緑化施設の管理に関する事項に関し報告させ、又はその職員に、建築物若しくはその敷地若しくはそれらの工事現場に立ち入り、建築物、緑化施設、書類その他の物件を検査させることができる。

2 前項に規定する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があった場合においては、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(緑化施設の管理)

第16条 第12条第1項に規定する建築物の新築若しくは増築又は維

持保全をする者は、緑化施設について、区長が別に定める基準を遵守し、適正に管理しなければならない。

(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 次の各号のいずれかに該当する者は、100,000円以下の罰金に処する。

- (1) 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（設計図書を用いずに工事を施工し、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）
 - (2) 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つて第4条の規定に違反した場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
 - (3) 第7条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（設計図書を用いずに工事を施工し、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）
 - (4) 第14条第1項の規定による命令に違反した者
 - (5) 第15条第1項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者
- 2 前項第1号又は第3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者が、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。