

（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

1 改正理由

令和4年4月25日に都市計画決定した「弥生町三丁目周辺地区地区計画」に合わせて、建築基準法第68条の2に基づく建築制限条例を改正する。

（参考）弥生町三丁目周辺地区地区計画の計画書及び計画図

2 主な改正内容

	改正案	現行
適用区域	弥生町三丁目周辺地区地区計画の区域 (21.5ha)	弥生町三丁目地区地区計画の区域 (0.5ha)
敷地面積の 最低限度	住宅地区A又は住宅地区Bにおいて、 60平方メートル以上	なし
壁面位置の 制限	住宅地区A又は住宅地区Bにおいて、 隣地境界線までの距離は0.5メー トル以上	隣地境界線までの距離は0.5メー トル以上
建築物の 用途の制限	近隣商業地区A又は近隣商業地区Bに おいて、風営法第2条第1項第1号か ら3号まで及び第5号に掲げる風俗営 業並びに同条第6項に掲げる店舗型性 風俗特殊営業の用途に供する建築物	なし

※なお、上記の各制限に対し、既存敷地や既存建築物に対する制限緩和の条項を設ける。

3 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新旧対照表  
別紙の通り。

4 施行予定時期

令和4年10月下旬

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新旧対照表

改正案	現行
<p data-bbox="252 331 785 405"><u>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</u></p> <p data-bbox="209 427 288 456">(目的)</p> <p data-bbox="167 479 785 779">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、<u>弥生町三丁目周辺地区</u>内に建築される建築物の敷地、構造及び用途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、もって適正な都市機能及び安全で快適な都市環境を確保することを目的とする。</p> <p data-bbox="209 801 288 831">(定義)</p> <p data-bbox="167 853 785 972">第2条 この条例において使用する用語の意義は、<u>法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）</u>において使用する用語の例による。</p> <p data-bbox="209 1039 341 1068">(適用区域)</p> <p data-bbox="167 1090 785 1256">第3条 この条例の規定は、<u>令和4年中野区告示第61号</u>により告示した<u>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。）</u>の区域内に適用する。</p> <p data-bbox="209 1279 485 1308"><u>（敷地面積の最低限度）</u></p> <p data-bbox="167 1330 785 1675">第4条 <u>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。</u></p> <p data-bbox="209 1697 724 1727"><u>（既存敷地に対する敷地面積の制限の緩和）</u></p> <p data-bbox="167 1749 785 2000">第5条 <u>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</u></p>	<p data-bbox="895 331 1428 405"><u>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</u></p> <p data-bbox="852 427 932 456">(目的)</p> <p data-bbox="810 479 1428 779">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項の規定に基づき、<u>弥生町三丁目地区</u>内に建築される建築物の構造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、もって適正な都市機能及び安全で快適な都市環境を確保することを目的とする。</p> <p data-bbox="852 801 932 831">(定義)</p> <p data-bbox="810 853 1428 1019">第2条 この条例において使用する用語の意義は、<u>建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）</u>において使用する用語の例による。</p> <p data-bbox="852 1041 984 1070">(適用区域)</p> <p data-bbox="810 1093 1428 1211">第3条 この条例の規定は、<u>平成31年中野区告示第10号</u>により告示した<u>東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画</u>の区域内に適用する。</p>

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  
合においては、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

(壁面の位置の制限)

第6条 整備計画地区のうち住宅地区A又は住宅地区Bにおいては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上でなければならない。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) 建築物の外壁又はこれに代わる柱で、その中心線の長さの合計が3メートル以下のものであること。
- (2) (略)

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、その意見を聴かななければならない。

(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。

(壁面の位置の制限)

第4条 前条に規定する適用区域内においては、建築物の壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上でなければならない。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) 建築物の壁又はこれに代わる柱で、その中心線の長さの合計が3メートル以下のものであること。
- (2) (略)

(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様様替をする場合（用途の変更を伴う大規模の修繕又は大規模の様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。

(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10条 建築物の敷地が第4条又は第8条第1

(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)

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。

2 建築物の敷地が第6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は、当該建築物のうち当該区域内に存する部分について同項の規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第11条 第4条本文及び第6条第1項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 第6条第3項の規定は、前項の規定による許可をする場合について準用する。

(適用除外)

第12条 区長が第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。

(委任)

第13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14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)

第5条 建築物の敷地が前条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同条の規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第6条 第4条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、同条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、その意見を聴かななければならない。

(適用除外)

第7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。

(委任)

第8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9条 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)は、100,000円以下の罰金に処する。

(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

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 (略)

附 則 (略)

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。

2 前項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 (略)

附 則 (略)

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画弥生町三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	弥生町三丁目周辺地区地区計画
位 置※	中野区弥生町一丁目、弥生町二丁目、弥生町三丁目及び弥生町四丁目の各地内
面 積※	約 21.5ha
地区計画の目標	<p>弥生町三丁目周辺地区は、中野区の南端に位置し、中野新橋駅に近く都心への利便性が高い住宅地として発展してきた。戸建て住宅と木造アパートが混在した高密度な街区が多く、道路や公園等の都市基盤も脆弱なため、「中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）」においては、災害時の延焼拡大や建物倒壊の危険性が高い地域として、狭あい道路の拡幅、建築物の不燃化・耐震化を図りながら、防災まちづくりを進めるとしている。また、東京都の「防災都市づくり推進計画（令和3年3月改定）」では重点整備地域に指定されており、あわせて、木造密集市街地の防災性向上と居住環境の改善を目的とした東京都不燃化推進特定整備地区にも指定されている。</p> <p>本計画は、避難道路ネットワーク等の整備や、老朽建築物の建て替え等による不燃化を促進し、災害に強く安全で誰もが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>広域的な都市計画道路である補助62号（方南通り）及び補助63号（本郷通り）の沿道では、延焼遮断帯としての機能を強化するため、建築物の不燃化を促進するとともに、土地の高度利用を図る。また、広域避難場所としての東京大学教育学部附属中等教育学校一帯の安全性の向上を図るため、防火地域に指定されている地区南西エリアにおいては、避難道路の整備とともに、建て替えにあわせて耐火建築物等を誘導し不燃化を促進する。</p> <p>1 近隣商業地区A 商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区として土地の高度利用を図る。補助62号（方南通り）及び補助63号（本郷通り）沿道は、拡幅整備に伴う歩道空間の確保や、無電柱化、植栽帯の設置を推進する。また、柳通り沿道は、中野新橋駅周辺へとつながるふれあい道路として、地域とふれあう商店や住商併用建物等の立地を促進する。</p> <p>2 近隣商業地区B 商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区とする。川島通り沿道等の商店街は地区住民の日常を支える身近な商店街として育成し、まちの賑わいやコミュニティ形成等の取り組みを促進する。</p> <p>3 住宅地区A 戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、中小規模な店舗・事務所等が複合する住宅地区とする。行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等による建て替えにあわせた居住環境の改善を図る。</p> <p>4 住宅地区B 戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、一定の店舗等が複合する住宅地区とする。行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等による建て替えにあわせた居住環境の改善を図る。</p>
土地利用の方針	



地区施設の整備の方針	地区施設の整備の方針を次のように定める。				
	<p>1 道路 避難路の確保と日常生活の利便性の向上を図るため、避難道路と区画道路を地区施設とする。 また、避難道路は、災害時の円滑な避難活動、消防活動等に資するため、無電柱化による有効幅員を確保することで、防災機能の向上を図る。</p> <p>2 公園 地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の避難や救援活動、情報収集の拠点となる公園を地区施設とする。</p>				
建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標を踏まえ、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1 良好な商店街の形成及び住宅地の環境を保護するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化を防止し、住宅地としての良好な居住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 建築物の建て詰まりを防止し、ゆとりある居住環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 調和のとれた落ち着いたある街並みを創出するため、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>5 災害時に倒壊の危険性のあるブロック塀等を制限するとともに、潤いのある街並みを形成するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>				
位置	中野区弥生町一丁目、弥生町二丁目、弥生町三丁目及び弥生町四丁目の各地内				
面積	約 21.5ha				
地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
		避難道路 1号	6.00m	約 160m	拡幅
		避難道路 2号	5.45m	約 150m	既設
		避難道路 3号	6.00m	約 300m	既設
		避難道路 4号	6.00m	約 590m	既設
		避難道路 5号	6.00m	約 210m	拡幅
		避難道路 6号	6.00m	約 160m	既設
		避難道路 7号	5.45m	約 340m	既設
		避難道路 8号	5.45m	約 140m	既設
		避難道路 9号※	10.91m	約 150m	既設
		区画道路 1号	5.00m	約 38m	既設
		区画道路 2号	5.00m	約 58m	既設
	公 園	名 称	規 模		備 考
		公園 1号	約 1,330 m <sup>2</sup>		既設 (川島公園)
		公園 2号	約 390 m <sup>2</sup>		既設 (弥生こぶし公園)
公園 3号		約 420 m <sup>2</sup>		既設 (弥生町二丁目公園)	
公園 4号		約 730 m <sup>2</sup>		既設 (ぱんだ公園)	

地区の区分	名称	近隣商業地区A	近隣商業地区B	住宅地区A	住宅地区B	
	面積	約 4.5ha	約 2.0ha	約 3.8ha	約 11.2ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	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号及び第5号に掲げる風俗営業の用に供する建築物並びに同条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。		—		
	建築物の敷地面積の最低限度	—		60㎡ ただし、次の各号の一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、この限りではない。 1 地区計画の決定告示日において、建築物の敷地として現に使用されている土地 2 地区計画の決定告示日において、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土地 3 地区施設の整備に係る土地 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地		
	壁面の位置の制限	—		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は50cm以上としなければならない。		
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並みの形成に配慮する等周辺環境と調和したものとする。				
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。 ただし、道路面から高さ60cm以内のブロック塀又はこれに類するもの、門柱及び門柱に接続する長さが1m20cm以下のブロック塀等又は区長が認めたものはこの限りではない。				
	土地の利用に関する事項	緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、地区内では積極的な緑化を推進する。				

※は知事協議事項

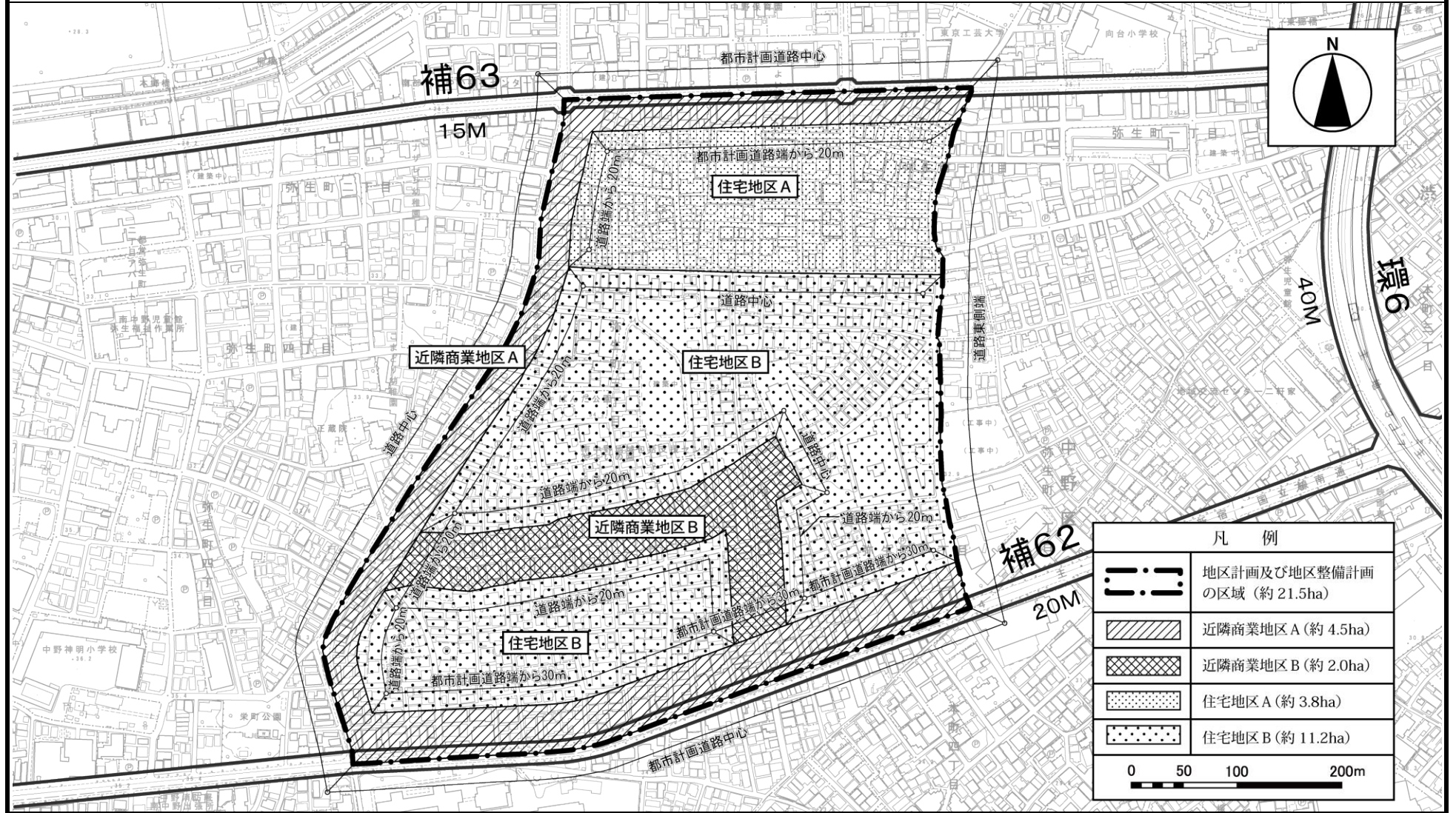
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

〔理由〕 地区の防災性向上と居住環境の改善を図るため、地区計画を変更する。

# 東京都市計画地区計画

## 弥生町三丁目周辺地区地区計画 計画図 1

[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)3都市基交著第51号、令和3年6月10日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)3都市基街第236号、令和3年12月14日