

(第57号議案)

中野区囲町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

囲町地区では、中野区都市計画マスタープランや囲町地区まちづくり方針等において、商業・業務、都市型住宅などによる土地の高度利用や都市計画道路補助221号線の整備などの方針を定めている。これら方針の実現に向け、平成27年に囲町地区地区計画が都市計画決定され、囲町東地区において地区整備計画に建築物等に関する事項が定められた。この建築物等に関する事項のうち、重要なものを条例として定め、建築制限を行っている。

このたび、囲町地区地区計画が変更され、隣接する囲町西地区においても地区整備計画に建築物等に関する事項が定められたことを受けて、同地区計画の変更内容に合わせて条例を改正し、建築制限を行っていく。

1. 地区計画制度と建築条例との関係

地区整備計画が定められた地区計画の区域内で行われる建築行為や土地の区画形質の変更等は、届出・勧告制度により、地区計画への適合を求められることとなる。(都市計画法第58条の2)

さらに、地区計画の建築物等に関する事項が区市町村で条例化された場合には、建築基準法に基づく制限事項とすることができる。(建築基準法第68条の2)

なお、条例に定められる事項は、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等に関する事項で、地区計画の内容として定められたものであり、定める基準は政令に規定されている。(建築基準法施行令第136条の2の5)

2. 条例の改正内容

①適用区域

新たに地区整備計画が定められた区域(囲町西地区・B地区)の追加

②追加する区域に定める制限事項

- ・建築物の用途の制限
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限

(参考資料)

囲町地区地区計画 都市計画図書の写し

中野区囲町地区における建築物の制限に関する条例 新旧対照表

東京都市計画地区計画の変更（中野区決定）
 都市計画圏町地区地区計画を次のように変更する。

参考 都市計画図書の写し

名称	圏町地区地区計画
位置※	中野区中野四丁目地内
面積※	約3.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、中野駅北口の西側に位置し、住宅を中心に木材倉庫、区の自転車駐車場などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしており、「圏町地区まちづくり方針」に基づきまちづくりを推進している。</p> <p>一方、地区南側を横断する都市計画道路補助221号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっている。また、地区北側では中野四季の都市（まち）が整備され、将来的には中野駅西側南北通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により、歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区である。</p> <p>そこで、本地区においては、中野駅や中野四季の都市（まち）との近接性を活かし、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市計画道路補助221号線などの整備を促進することにより、商業・業務や都市型住宅などの多様な都市機能が集積し、職住が近接するにぎわい活動拠点を形成するとともに、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩行者ネットワークの形成や広場などのオープンスペースを整備し、防災性の高い緑豊かな市街地の形成を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>隣接する地区との連携を図りながら、中野区の「広域中心拠点」を形成するため、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 A地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図る。 都市計画道路補助221号線や区画道路の整備にあわせ、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、にぎわいの連続性を創出する。 <p>2 B地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、良好な住環境が整った安全な市街地を形成する。 都市計画道路補助221号線や区画道路の整備にあわせ、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩行者ネットワークを形成する。 <p>3 C地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路補助221号線の整備にあわせ、鉄道関連施設の維持保全を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>広域中心拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1 道路</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通の円滑な処理を実現するとともに、災害時における緊急車両の通行を確保するため、区画道路を整備し、中野四季の都市（まち）との道路ネットワークの充実を図る。 <p>2 広場</p> <ul style="list-style-type: none"> 潤いとゆとりある都市空間の形成と防災性の向上を図るため、人々の憩い・交流の場、災害時における一時的な避難場所となる広場を整備する。

		3 歩道状空地 ・ 中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。				
建築物等の整備の方針		<p>周辺環境に配慮した複合市街地の形成と広域中心拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1 複合市街地として健全な地域環境の形成を図るとともに、にぎわいの創出を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 適正かつ合理的な土地利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>4 複合市街地として調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>				
地区整備計画	位置	中野区中野四丁目地内				
	面積	約2.8ha				
	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号※	14.3m	約55m	一部新設
			区画道路2号※	10.5m	約55m	拡幅
		その他の公共空地	名称	面積		備考
			広場1号	約1,000㎡		新設（公共自転車駐車場出入口を含む。）
			広場2号	約940㎡		新設
			名称	幅員	延長	備考
		歩道状空地1号	2.0m	約390m	新設	
歩道状空地2号	2.0m	約130m	新設			
歩道状空地3号	3.0m	約280m	新設			
敷地内通路	3.0m	約20m	新設			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C-1地区	
		面積	約1.7ha	約0.8ha	約0.3ha	
	建築物等の用途の制限※	<p>1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(2) 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店そ</p>	<p>1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗に付随する作業場で、床面積の合計が50</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 事務所（ただし、近隣商業地域内に限る。）</p> <p>2 鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設</p> <p>3 前各号の建築物に付属</p>		

	<p>その他これらに類するサービス業を営む店舗に付属する作業場で、床面積の合計が150㎡以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。）</p> <p>2 歩道状空地1号に面する建築物の1階及び2階の主たる用途は、次の各号に掲げるものとする。ただし、沿道のにぎわいの創出に配慮し、区長が土地利用上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの</p> <p>(2) 保育所その他これに類するもの</p>	<p><u>㎡以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く。）</u></p>	<p>するもの</p>
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	<u>1,000㎡</u>	—
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は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための柱、落下物防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要なひさしを除く。	<u>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、落下物防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要なひさしを除く。</u>	—
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置が制限された区域においては、門、塀、広告物、看板その他歩行者の通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものと</p> <p>2 屋外広告物は、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。</p>		

※は知事協議事項

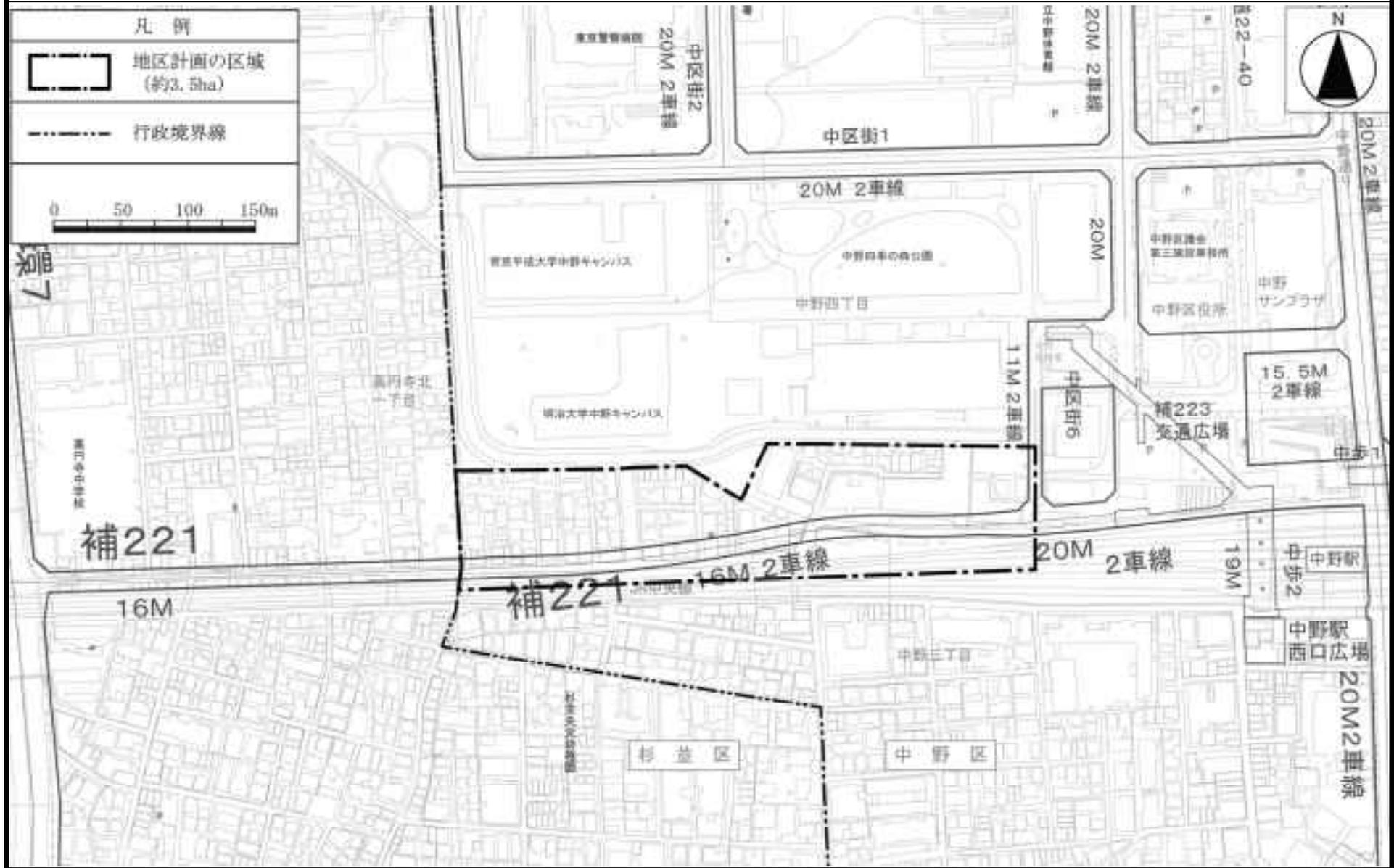
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理 由 : 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を変更する。

東京都計画地区計画
 用町地区地区計画

位置図

〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3 都市基交著第 51 号、(承認番号) 2 都市基街都第 285 号 令和 3 年 2 月 17 日

東京都計画地区計画
 困町地区地区計画

計画図 1

〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3 都市基交着第 51 号、(承認番号) 2 都市基街都第 285 号 令和 3 年 2 月 17 日

東京都計画地区計画
 困町地区地区計画

計画図 3

[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3 都市基交着第 51 号、(承認番号) 2 都市基街都第 285 号 令和 3 年 2 月 17 日

東京都計画地区計画
 困町地区地区計画

計画図 4

〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3 都市基交着第 51 号、(承認番号) 2 都市基街都第 285 号 令和 3 年 2 月 17 日

東京都市計画地区計画
 囲町地区地区計画

参考図 (方針付図)

[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基交著第51号、(承認番号) 2都市基街都第285号 令和3年2月17日

中野区囲町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>第1条・第2条 (略)</p> <p>(適用区域)</p> <p>第3条 この条例の規定は、<u>令和4年中野区告示第76号</u>により告示した東京都市計画地区計画囲町地区地区計画（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。</p> <p>(建築物の用途の制限)</p> <p>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。</p> <p>(1) A地区 次に掲げる建築物</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属する作業場（以下「<u>食品製造業を営む店舗等</u>」という。）で床面積の合計が150平方メートル以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場（以下「<u>印刷工場</u>」という。）で作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>ウ (略)</p> <p>(2) B地区 <u>工場（食品製造業を営む店舗等で床面積の合計が50平方メートル以内のもの及び印刷工場で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。）</u></p> <p>(3) C-1地区 次に掲げる建築物以外の建築物</p> <p>ア～ウ (略)</p> <p>第5条 (略)</p> <p>(敷地面積の最低限度)</p>	<p>第1条・第2条 (略)</p> <p>(適用区域)</p> <p>第3条 この条例の規定は、<u>平成27年中野区告示第126号</u>により告示した東京都市計画地区計画囲町地区地区計画（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。</p> <p>(建築物の用途の制限)</p> <p>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。</p> <p>(1) A地区 次に掲げる建築物</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属する作業場で床面積の合計が150平方メートル以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>ウ (略)</p> <p>(2) C-1地区 次に掲げる建築物以外の建築物</p> <p>ア～ウ (略)</p> <p>第5条 (略)</p> <p>(敷地面積の最低限度)</p>

第6条 A地区及びB地区における建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以上でなければならない。

第7条 (略)

(壁面の位置の制限)

第8条 A地区及びB地区において建築物の外壁又はこれに代わる柱は、地区計画の計画図4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、当該各号に定める場合は、この限りでない。

(1) A地区 次のいずれかに該当する場合

ア 歩行者デッキ（歩行者の用に供する高架の通路をいう。）又はそれを支えるための柱

イ 落下物の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

(2) B地区 落下物の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である場合

第9条～第13条 (略)

附 則 (略)

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

第6条 A地区における建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以上でなければならない。

第7条 (略)

(壁面の位置の制限)

第8条 A地区において建築物の外壁又はこれに代わる柱は、地区計画の計画図4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) 歩行者デッキ（歩行者の用に供する高架の通路をいう。）又はそれを支えるための柱

(2) 落下物の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

第9条～第13条 (略)

附 則 (略)