

(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

中野駅南口地区では、中野区都市計画マスタープランや中野駅南口地区まちづくり方針等において、再開発地区(A地区)では、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3月に中野駅南口地区地区計画が都市計画決定され、再開発地区(A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、中野駅南口地区地区計画が変更され、隣接する再開発周辺地区(ファミリーロード沿道部分(B地区・C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、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等に関する事項で、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（B地区・C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
- ・ 建築物の容積率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物の高さの最高限度

（参考資料）

中野駅南口地区地区計画 都市計画図書の写し

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 新旧対照表

東京都市計画地区計画の変更（中野区決定）

参考 都市計画図書の写し

都市計画 中野駅南口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	中野駅南口地区地区計画
位 置※	中野区中野二丁目、中野三丁目、中野四丁目、中野五丁目及び中央四丁目各地下
面 積※	約 5.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、中野駅南口に位置し、商業・業務施設のほか、大規模な公社住宅の団地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」に位置づけられており、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・整備をすすめながら「広域中心拠点」として育成することとしている。</p> <p>一方、駅直近には更新時期を迎えた公社住宅があり、駅前立地を活かした土地利用が十分に図られていない状況にある。また、駅前広場の歩行者空間の不足やバス・タクシーなどの交通の輻輳解消、高低差のある地形に対応したユニバーサルデザインに配慮した交通動線の改善など、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、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、公社住宅一帯の再開発により、商業・業務、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成するとともに、南口駅前広場の拡張整備や東西南北の交通動線の整備を行い、安全で快適な交通結節点とし、人々の回遊とにぎわいが広がる複合市街地の形成を図る。</p> <p>また、再開発の周辺地区においては、商業地域にふさわしい駅から連続したにぎわいを創出するため、駅前立地を活かした土地の有効利用を進め、建物の更新にあわせた商業・業務機能の誘導、安全で快適な歩行者空間やオープンスペースの創出、防災性の向上を図る。</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>中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、3つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> A地区 <ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により駅前広場の拡張整備や広場空間を確保し、中野駅南口の玄関口として交通結節機能の強化を図るとともに、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、南口のにぎわいの核となる商業・業務・都市型住宅等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。 駅から周辺への回遊性を高めるユニバーサルデザインに配慮した東西南北の交通動線の整備や、人々の憩いや交流の場となる広場空間を確保し、安全性と利便性の向上を図るとともに、にぎわいの連続性を創出する。 B地区 <ul style="list-style-type: none"> 駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出、商業・業務機能の誘導、駅から連続したにぎわいのある魅力的な商店街の形成、統一感のある街並みの形成を図る。 C地区 <ul style="list-style-type: none"> 一体的な土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、隣接地区との連携によるにぎわいと利便性の向上を図る。 歩行者空間やオープンスペースを創出し、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>安全、快適で利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 道路 <ul style="list-style-type: none"> 円滑な自動車・自転車交通の処理を図るとともに、道路内の空間分離による安全で快適な歩行者動線を確保するため、主要区

		<p>画道路を整備する。また、緊急車両の通行や誰もが安心して歩行できる区画道路を整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発の周辺地区においては、沿道の壁面後退と一体的に機能する安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路を配置する。 <p>2 公園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺と住宅地とをつなぐ良好な環境の形成、緑化の推進、潤いとゆとりのある歩行者ネットワークの連続性を図るため、公園を整備する。 <p>3 広場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の拡張と合わせて安全で快適な歩行者空間を確保するため、広場を整備する。 ・潤いとゆとりのある都市空間の形成と防災性の向上を図るため、人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、災害時における緊急活動等の場として提供できる広場を整備する。 <p>4 歩行者通路・歩道状空地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場、広場、地区東側住宅地を結び、駅周辺の回遊性や利便性を高めるため、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者通路を整備する。 ・安全で快適な歩行者空間を創出するため、主要区画道路及び区画道路と一体化した歩道状空地を整備する。 				
	建築物等の整備の方針	<p>魅力ある複合市街地にふさわしい土地利用の誘導と良好な駅前環境の形成を図るために、地区の状況に応じて、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、にぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 A地区においては、適正かつ合理的な土地利用を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めるとともに、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>3 B地区においては、安全で快適な歩行者空間を確保し、統一感のある良好な街並み形成を誘導するため、計画図6で壁面の位置の制限が定められた敷地（7号壁面線を定めた道路のみに面する敷地を除く）について、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定め、道路斜線制限、隣地斜線制限及び前面道路幅員による容積率制限を緩和し、土地の合理的かつ健全な有効利用を図るとともに、駅から連続したにぎわいの創出と魅力的な商店街の形成を図る。</p> <p>4 C地区においては、B地区と一体的に良好な街並みの形成を誘導するため、壁面の位置の制限及び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>5 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	中野区中野二丁目、中野三丁目、中野五丁目及び中央四丁目各地内				
	面積	約4.5ha				
	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			主要区画道路※	11.5～13m	約279m	新設・拡幅
			区画道路1号※	8m	約73m	一部変更

		区画道路 2 号	6 m	約 102m	拡幅	
		区画道路 3 号	5. 22~6. 36m	約 197m	既存	
		区画道路 4 号	6 m	約 29m	拡幅	
	公園	名 称	面 積		備 考	
		公園	約 680 m ²		新設	
	その他 の公共 空地	名 称	面 積		備 考	
		広場 1 号	約 500 m ²		新設	
		広場 2 号	約 1, 100 m ²		新設 (デッキレベル、階段・昇降施設を含む。)	
		名 称	幅 員	延 長	備 考	
		歩行者通路 1 号	4 m	約 123m	新設 (植栽を含む。)	
		歩行者通路 2 号	4 m	約 24m	新設 (植栽を含む。)	
		歩行者通路 3 号	4 m	約 109m	新設 (デッキレベル、都市施設のデッキと接続、植栽を含む。)	
		歩行者通路 4 号	4 m	約 79m	新設 (デッキレベル、植栽を含む。)	
		歩行者通路 5 号	4 m	約 13m	新設 (デッキレベル・ブリッジ)	
		歩道状空地 1 号	4 m	約 204m	新設 (植栽を含む。)	
		歩道状空地 2 号	4 m	約 35m	新設 (植栽を含む。)	
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A-1 地区	A-2 地区	B 地区	C 地区
		面 積	約 1. 8ha	約 0. 6ha	約 1. 4ha	約 0. 7ha
	建築物等の用途の制限※	1. 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 項各号に掲げる風俗営業、同条第 5 項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。			次に掲げる建築物を建築してはならない。 1. 計画図 6 に示す壁面の位置を定めた道路に面する建築物の 1 階部分 (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。ただし、住宅等の用に供する玄関、階段、昇降機、管理室、ごみ置場、機械室、倉庫、駐車場、自転車駐車場その他区長が認め	

			るものは除く。	
	2. 1階及び2階には、主たる用途として店舗、飲食店、事務所、診療所、保育所その他これらに類する施設を導入するものとする。	—	—	—
建築物の容積率の最高限度※	—	土地区画整理事業の施行区域内の敷地について、仮換地指定以前は20/10とする。	容積率の最高限度は60/10とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には各号で定める値とする。 1. 区画道路3号の幅員を壁面間距離（区画道路3号の幅員に1.64メートル（計画図6に示す6号壁面線の道路高さにおける後退距離0.82メートルの2倍の数値）を加えたものをいう。以下同じ）とみなした時に、区画道路3号が最大幅員の前面道路となる敷地においては、壁面間距離のメートルの数値に0.6を乗じた数値を上限とする。 この場合において、当該敷地が建築基準法第52条第9項（特定道路）に該当する場合は、次の式によって計算した数値を壁面間距離に加える	—

			<p>ことができるものとする。</p> <p>$(12 - W_r) (70 - L) / 70$</p> <p>(この式において、W_r 及び L は、それぞれ次の数値を表すものとする。</p> <p>W_r 前面道路の幅員 (ただし区画道路 3 号については壁面間距離とする) (単位 メートル)</p> <p>L 建築基準法第 52 条第 9 項の特定道路からその建築物の敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長 (単位メートル)</p> <p>2. 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項 (総合設計) の規定に基づき許可を受けた建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとすることができる。</p>	
建築物の建蔽率の最高限度	—	土地区画整理事業の施行区域内の敷地について、仮換地指定以前は 6/10 とする。	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²		60 m ²	—
			<p>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。</p> <p>1. 建築物の敷地として現</p>	

		<p>に使用されている土地</p> <p>2. 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</p> <p>3. その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地</p>	
壁面の位置の制限	<p>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図6に示す壁面の位置を超えて建築することは出来ない。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庇を除く。</p>	<p>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面又はひさし（アーケードと機能を一体とし、歩行者の利便性に資するものを除く）、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、からぼり等の建築物の各部分は、計画図6に示す壁面の位置を超えて建築することは出来ない。ただし、敷地の形態上又は土地の利用上、区長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。</p>	<p>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、からぼり等の建築物の各部分は、計画図6に示す壁面の位置を超えて建築することは出来ない。</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、門、へい、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。</p>	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、門、へい、広告物、看板、自動販売機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、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。</p> <p>1. 道路面から高さが2.5mを超える部分に設置する看板</p> <p>2. 公益上必要なもの</p>	
建築物等の高さの最高限度	—	<p>建築物等の高さの最高限度は50mとする。ただし、建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定に基づき許可を受けた建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるもの</p>	—

			とすることができる。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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する。 2 屋外広告物は、街並みと調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて適切に配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。		

※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 : 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とともに、安全で快適な歩行者空間を確保し、駅から連続したにぎわいの創出と統一感のある良好な街並みの形成を図るため、新たに地区特性に応じた地区整備計画を定めることなどに伴い地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画

計画図 3

〔中野区決定〕



凡例	
	地区計画の区域 (約5.2ha)
	地区整備計画区域 (約4.5ha)
	主要区画道路 (幅員11.5~13m 延長約279m)
	区画道路1号 (幅員8m 延長約73m)
	区画道路2号 (幅員6m 延長約102m)
	区画道路3号 (幅員5.22~6.36m 延長約197m)
	区画道路4号 (幅員6m 延長約29m)
	公園 (約680㎡)

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) (MMT利許第04-114号)、(承認番号) 4都市基街都第43号、令和4年5月9日

東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画

計画図 4 (1階レベル)

[中野区決定]



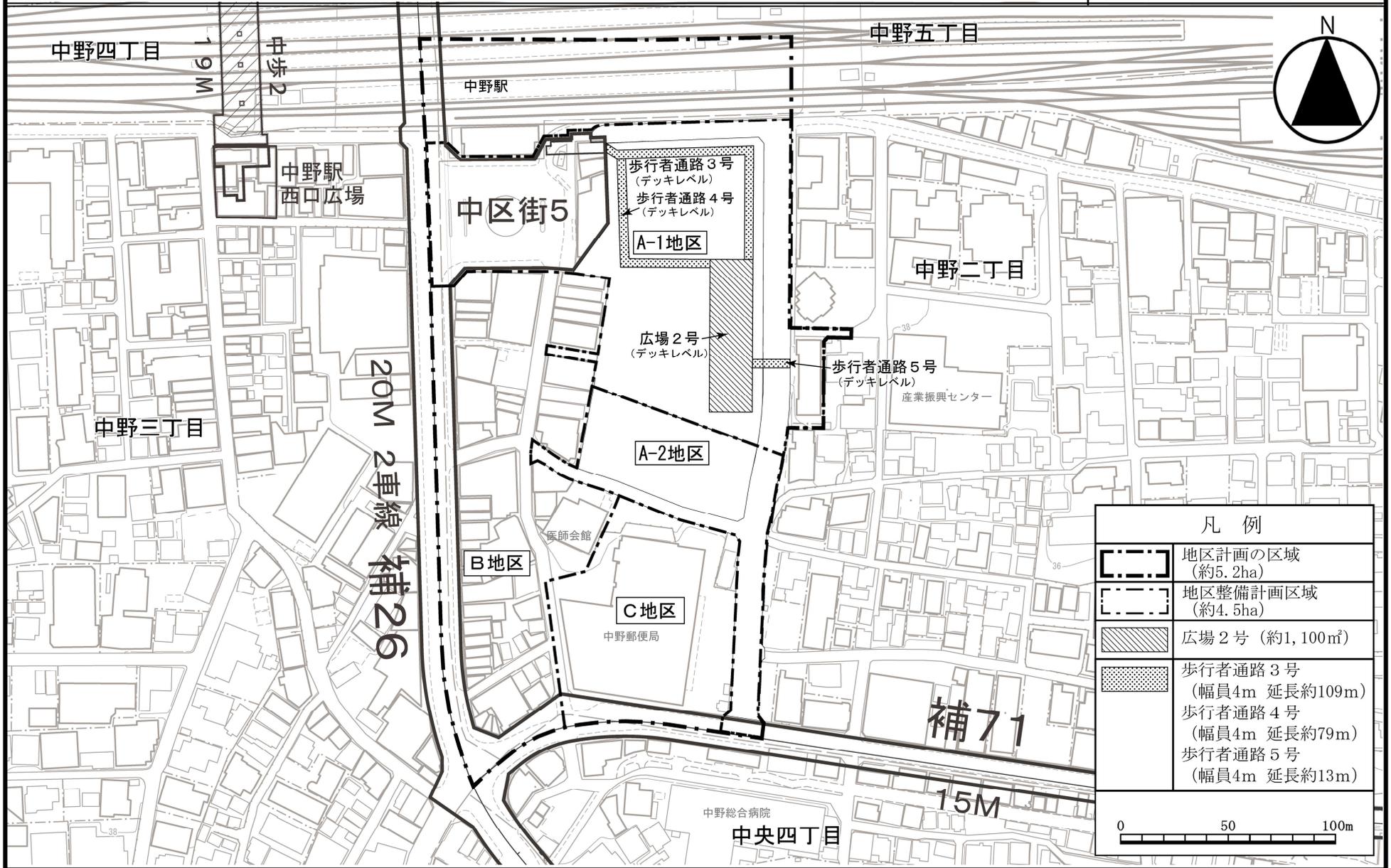
凡例	
	地区計画の区域 (約5.2ha)
	地区整備計画区域 (約4.5ha)
	広場1号 (約500㎡)
	歩行者通路1号 (幅員4m 延長約123m)
	歩行者通路2号 (幅員4m 延長約24m)
	歩道状空地1号 (幅員4m 延長約204m)
	歩道状空地2号 (幅員4m 延長約35m)

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) (MMT 利許第04-114号)、(承認番号) 4都市基街都第43号、令和4年5月9日

東京都市計画地区計画
中野駅南口地区地区計画

計画図 5 (デッキレベル)

[中野区決定]



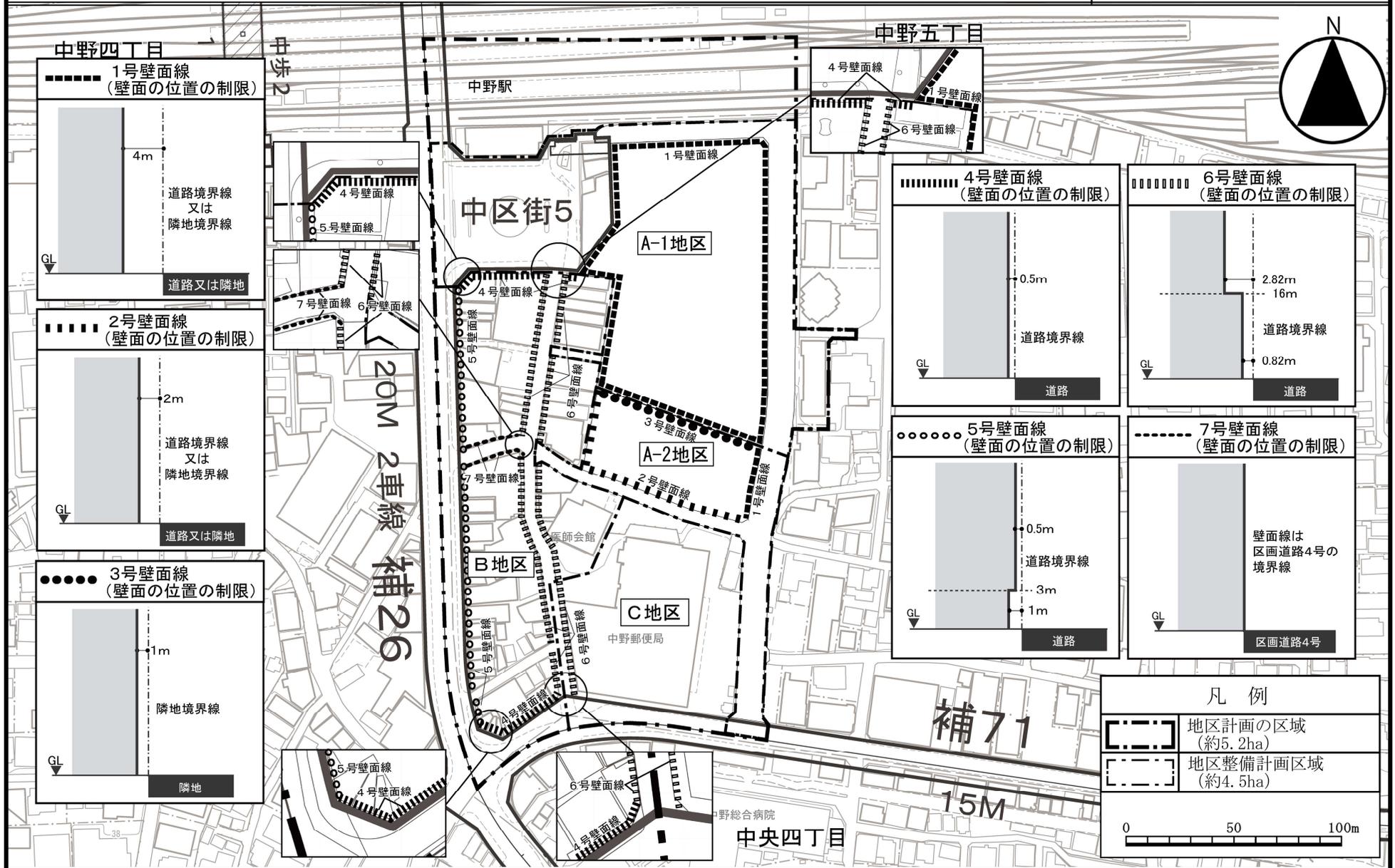
凡例	
	地区計画の区域 (約5.2ha)
	地区整備計画区域 (約4.5ha)
	広場2号 (約1,100㎡)
	歩行者通路3号 (幅員4m 延長約109m) 歩行者通路4号 (幅員4m 延長約79m) 歩行者通路5号 (幅員4m 延長約13m)

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) (MMT 利許第 04-114 号)、(承認番号) 4 都市基街都第 43 号、令和 4 年 5 月 9 日

東京都計画地区計画 中野駅南口地区地区計画

計画図 6

[中野区決定]

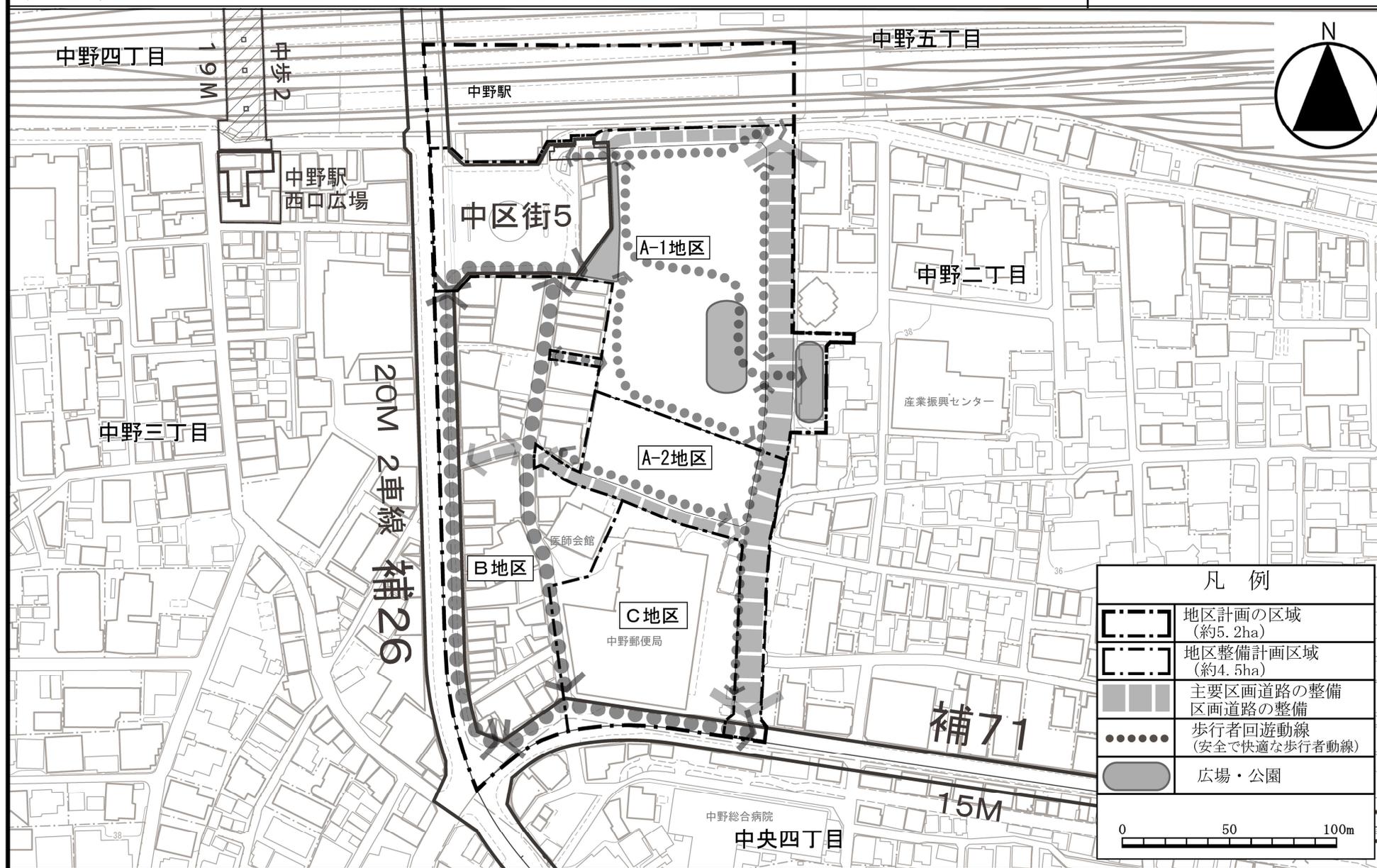


この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) (MMT 利許第04・114号)、(承認番号) 4都市基街都第43号、令和4年5月9日

東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画

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) (MMT 利許第04-114号)、(承認番号) 4都市基街都第43号、令和4年5月9日

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新旧対照表

改正案	現行
<p>第1条・第2条 (略) (適用区域)</p> <p>第3条 この条例の規定は、<u>令和5年中野区告示第13号</u>により告示した東京都市計画地区計画中野駅南口地区地区計画(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。 (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。 (1)・(2) (略) (3) <u>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。)</u>を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(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。)</p> <p>2・3 (略) (既存建築物に対する用途の制限の緩和)</p> <p>第5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第1項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<u>(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。)</u>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、前条第1項の規定は、適用しない。 (1) 増築又は改築がこの条例の施行の時(以下「基準時」という。)における敷地内における</p>	<p>第1条・第2条 (略) (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17号</u>により告示した東京都市計画地区計画中野駅南口地区地区計画(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。 (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。 (1)・(2) (略)</p> <p>2・3 (略) (既存建築物に対する用途の制限の緩和)</p> <p>第5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第1項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又は改築をする場合は、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項の規定は、適用しない。 (1) 増築又は改築がこの条例の施行の時(以下「基準時」という。)における敷地内における</p>

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項及び第2項並びに法第53条並びに次条から第8条までの規定に適合すること。

(2)・(3) (略)

第6条・第7条 (略)

(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は、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

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項及び第2項並びに法第53条並びに次条及び第7条の規定に適合すること。

(2)・(3) (略)

第6条・第7条 (略)

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。

（敷地面積の最低限度）

第10条 建築物の敷地面積は、次の各号に掲げる地区整備計画の地区の区分に応じ、当該各号に定める面積以上でなければならない。

(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

2 (略)

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。

（既存敷地に対する制限の緩和）

第11条 基準時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には、前条第1項の規定は、適用しない。

(1)・(2) (略)

2・3 (略)

（壁面の位置の制限）

第12条 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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、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)・(2) (略)

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、

（敷地面積の最低限度）

第8条 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。

2 (略)

（既存敷地に対する制限の緩和）

第9条 基準時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には、前条第1項の規定は、適用しない。

(1)・(2) (略)

2・3 (略)

（壁面の位置の制限）

第10条 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、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、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)・(2) (略)

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

(既存建築物に対する壁面の位置の制限の緩和)

第13条 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建築物について、次に掲げる範囲内で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項及び第2項並びに法第53条並びに第6条から第8条までの規定に適合すること。

(2) (略)

(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をいう。)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

(既存建築物に対する壁面の位置の制限の緩和)

第11条 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建築物について、次に掲げる範囲内で増築又は改築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項及び第2項並びに法第53条並びに第6条及び第7条の規定に適合すること。

(2) (略)

にかかわらず、前条の規定は、適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第16条 第6条又は第7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、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 (略)

(適用除外)

第17条 区長が前条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18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19条 次の各号のいずれかに該当する者は、1
00,000円以下の罰金に処する。

(1) 第4条第1項又は第10条第1項の規定に
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を減少し、又
は分割したことによって同項の規定に違反し
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7条、第8条第1項若しくは第2
項、第12条又は第14条の規定に違反した場
合(次号に該当する場合を除く。)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) (略)

2・3 (略)

附 則 (略)

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

(公益上必要な建築物の特例)

第12条 第6条又は第7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、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 (略)

(適用除外)

第13条 区長が前条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14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15条 次の各号のいずれかに該当する者は、1
00,000円以下の罰金に処する。

(1) 第4条第1項又は第8条第1項の規定に違
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を減少し、又は
分割したことによって同項の規定に違反した
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7条又は第10条の規定に違反し
た場合(次号に該当する場合を除く。)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) (略)

2・3 (略)

附 則 (略)