

（第52号議案）

中野区中野四丁目地区における建築物の制限に関する条例等の  
一部を改正する条例

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いる。これら方針の実現に向け、各地区で地区計画が都市計画決定され、地区整備計画に建築物等に関する事項を定めるとともに、このうち、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、令和5年4月1日施行の建築基準法の改正において、住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度が創設され、住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する部分で特定行政庁が認定するものについては、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、当該部分の床面積を不算入とする規定等が設けられた。

このことを受けて、以下のとおり、条例を改正する。

1. 改正の対象となる条例

- ・中野区中野四丁目地区における建築物の制限に関する条例
- ・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
- ・中野区中野駅西口地区における建築物の制限に関する条例

2. 改正内容

容積率を算定する際に用いる延べ面積に不算入とする措置の対象として、「住宅又は老人ホーム等に設ける給湯設備の機械室」ほかを追加する。

（参考資料）

中野区中野四丁目地区における建築物の制限に関する条例等 新旧対照表

【第1条関係】中野区中野四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>第1条～第4条 (略) (建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第5条 (略)</p> <p>2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる床面積は、算入しないものとする。</p> <p>(1) <u>建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの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。)</u>の用途に供する部分(次号から第4号までに該当する<u>建築物の部分</u>を除く。以下この号において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) <u>法第52条第6項第1号の政令で定める昇降機の昇降路の部分の床面積</u></p> <p>(3) <u>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の床面積</u></p> <p>(4) <u>住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分(給湯設備その他の法第52条第6項第3号の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがないものとして同号の国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。)</u>で、<u>区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの床面積</u></p> <p>(5) <u>自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又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。)</u>の用途に供する部分の床面積(当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積</p>	<p>第1条～第4条 (略) (建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第5条 (略)</p> <p>2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる床面積は、算入しないものとする。</p> <p>(1) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分(次号に該当する部分を除く。以下同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積</p> <p>(3) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又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の床面積(当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積</p>

<p>の合計の和。<u>次号から第10号までにおいて同じ。</u>)の5分の1を限度とする。)</p> <p>(6) 備蓄倉庫の用途に供する部分(区域5においては防災備蓄倉庫の用途に供する部分を除く。)の床面積(当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度とする。)</p> <p>(7) 蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分の床面積(当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度とする。)</p> <p>(8) 自家発電設備を設ける部分の床面積(当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする。)</p> <p>(9) 貯水槽を設ける部分の床面積(当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする。)</p> <p>(10) <u>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。</u>を設ける部分の床面積(当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする。)</p> <p>第6条～第11条 (略)</p> <p>附 則 (略)</p>	<p>の合計の和。<u>以下同じ。</u>)の5分の1を限度とする。)</p> <p>(4) 備蓄倉庫の用途に供する部分(区域5においては防災備蓄倉庫の用途に供する部分を除く。)の床面積(当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度とする。)</p> <p>(5) 蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分の床面積(当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度とする。)</p> <p>(6) 自家発電設備を設ける部分の床面積(当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする。)</p> <p>(7) 貯水槽を設ける部分の床面積(当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする。)</p> <p>第6条～第11条 (略)</p> <p>附 則 (略)</p>
---	---

【第2条関係】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7条 (略)</p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第8条 (略)</p> <p><u>2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる床面積は、算入しないものとする。</u></p> <p>(1) <u>建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの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。))の用途に供する部分(次号から第4号までに該当する建築物の部分を除く。以下この号において同じ。))の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホ</u></p>	<p>第1条～第7条 (略)</p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第8条 (略)</p>

- ーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)
- (2) 法第52条第6項第1号の政令で定める昇降機の昇降路の部分の床面積
- (3) 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の床面積
- (4) 住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（給湯設備その他の法第52条第6項第3号の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがないものとして同号の国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）で、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの床面積
- (5) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又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。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和。次号から第10号までにおいて同じ。）の5分の1を限度とする。）
- (6) 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。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度とする。）
- (7) 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。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度とする。）
- (8) 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。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする。）

(9) 貯水槽を設ける部分（以下「貯水槽設置部分」という。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする。）

(10) 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。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする。）

3 前2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值に1.64を加えた数值（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值（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值に令第135条の18に定める式により計算した数值を加えた数值）に0.6を乗じて得た数值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。

4 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3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

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值に1.64を加えた数值（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值（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值に令第135条の18に定める式により計算した数值を加えた数值）に0.6を乗じて得た数值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の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。）、法第52条第6項第3号に掲げる建築物の部分、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、貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分となること。

- (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、法第52条第6項第3号に掲げる建築物の部分、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) (略)

第10条～第18条 (略)

(罰則)

第19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。

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) (略)

第10条～第18条 (略)

(罰則)

第19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。

<p>(1) (略)</p> <p>(2) 第6条、第7条、第8条第1項若しくは第3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）</p> <p>(3) (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>附 則 (略)</p>	<p>(1) (略)</p> <p>(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）</p> <p>(3) (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>附 則 (略)</p>
--	--

【第3条関係】 中野区中野駅西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5条 (略)</p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第6条 (略)</p> <p><u>2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる床面積は、算入しないものとする。</u></p> <p>(1) <u>建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの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。）の用途に供する部分（次号から第4号までに該当する建築物の部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）</u></p> <p>(2) <u>法第52条第6項第1号の政令で定める昇降機の昇降路の部分の床面積</u></p> <p>(3) <u>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の床面積</u></p> <p>(4) <u>住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（給湯設備その他の法第52条第6項第3号の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであつ</u></p>	<p>第1条～第5条 (略)</p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第6条 (略)</p>

て、市街地の環境を害するおそれがないものとして同号の国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。)で、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの床面積

(5) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又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。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和。次号から第10号までにおいて同じ。）の5分の1を限度とする。)

(6) 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。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度とする。)

(7) 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。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度とする。)

(8) 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。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする。)

(9) 貯水槽を設ける部分（以下「貯水槽設置部分」という。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする。)

(10) 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。）の床面積（当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を限度とする。)

3 前2項（第1項第2号（B—3地区に係る部分

2 前項（第2号（B—3地区に係る部分に限る。）

に限る。)に係る部分並びに同項第3号ア及びイ (当該告示の日以後に係る部分に限る。)に係る部分に限る。以下この項において同じ。)の規定にかかわらず、法第59条の2第1項の規定による許可を受けた建築物の容積率については、その許可の範囲内において、前2項の規定による限度を超えるものとする事ができる。

(既存建築物に対する容積率の制限の緩和)

第7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又は改築をする場合には、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の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。)、法第52条第6項第3号に掲げる建築物の部分、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、貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分となること。

(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、法第52条第6項第3号に掲げる建築物の部分、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

に係る部分並びに第3号ア及びイ (当該告示の日以後に係る部分に限る。)に係る部分に限る。以下この項において同じ。)の規定にかかわらず、法第59条の2第1項の規定による許可を受けた建築物の容積率については、その許可の範囲内において、前項の規定による限度を超えるものとする事ができる。

(既存建築物に対する容積率の制限の緩和)

第7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又は改築をする場合には、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又は自転車の停留又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。)又は貯水槽を設ける部分(以下「貯水槽設置部分」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及び貯水槽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。

いものであること。

- (3) 増築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、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。

第8条～第19条（略）

（罰則）

第20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)（略）

- (2) 第6条第1項、第8条、第12条又は第14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）

(3)（略）

2・3（略）

附則（略）

- (3) 増築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又は貯水槽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、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。

第8条～第19条（略）

（罰則）

第20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)（略）

- (2) 第6条、第8条、第12条又は第14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）

(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。