

議案第 24 号

向原第二住宅地区地区計画の区域内における建築物の制限  
に関する条例

上記の議案を提出する。

令和 2 年 2 月 17 日

提出者 東京都板橋区長 坂 本 健

向原第二住宅地区地区計画の区域内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。以下「法」という。）第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、向原第二住宅地区における建築物の敷地、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と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第 2 条 この条例は、東京都市計に向原第二住宅地区地区計画（平成 31 年板橋区告示第 447 号。以下「地区計画」という。）の区域内に適用する。

(用途の制限)

第 3 条 地区計画の区域内においては、地区計画の計画図に表示する地区（以下「計画地区」という。）の区分に応じて、別表（あ）欄に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。

(建蔽率の最高限度)

第 4 条 建築物の建築面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、各計画地区において、10 分の 5 以下でなければならない。

(敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、計画地区の区分に応じて、別表（い）欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、公衆便所、巡査派出所、防災倉庫その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地には、適用しない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は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項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、前項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項の規定に適合するに至った土地については、この限りでない。

3 次の各号のいずれかに該当する土地のうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の5第11項第1号に掲げる土地以外のもので、第1項の規定に適合しなくなるもの又は前項本文の規定の適用がなくなるものについては、当該土地を前項本文に規定する土地とみなす。

(1) 公共施設（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第14項に規定する公共施設をいう。以下同じ。）の整備又は法第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土地の全部を一の敷地として使用する場合は、土地

(2) 公共施設の整備又は法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により代替地として譲り受けた土地

4 第2項本文の規定に該当する場合で、所有権その他の権利に基づいて当該土地の面積を増加させて新たに一の敷地として使用するときに、第1項の規定に適合しないときは、第2項本文に規定する土地とみなす。

（壁面の位置の制限）

第6条 道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる

柱の面までの距離は、4メートル以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。

- (1) 建築物の地盤面下の部分
- (2) 歩廊及び歩行者の安全を確保するために必要なひさし
- (3) ゴミ置場、駐輪場等の付属建築物で軒の高さが3メートル以下であるもの

(高さの最高限度)

第7条 建築物の高さは、計画地区の区分に応じて、別表（う）欄に掲げる数値以下でなければならない。

- 2 前項の規定による建築物の高さには、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の措置)

第8条 建築物の敷地が第3条又は第5条第1項の規定による制限を受ける地区計画の区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する地区計画の区域又は計画地区内の建築物に関する規定を適用する。

- 2 建築物の敷地が第4条の規定による制限を受ける地区計画の区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合においては、同条に規定する最高限度を、法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率の限度とみなして、同条第2項の規定を適用する。

- 3 建築物の敷地が第6条又は前条第1項の規定による制限を受ける地区計画の区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合においては、地区計画の区域又は各計画地区内に存する当該建築物の部分についてそれぞれ当該規定を適用する。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第9条 法第86条第1項の規定に基づき認定を受けた一団地内に2以上の構えを成す建築物又は同条第2項の規定に基づき認定を受けた一

定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として建築された建築物については、第4条、第5条第1項及び第6条の規定を適用する場合には、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

2 前項の規定は、法第86条の2第1項の規定に基づき認定を受けた建築物について準用する。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第10条 法第3条第2項の規定により第3条及び第6条の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合には、当該建築物の既存部分のうち第3条及び第6条の規定に適合しない部分に対しては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条及び第6条の規定は、適用しない。

(用途の変更に対するこの条例の準用)

第11条 法第3条第2項の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合には、同条の規定を準用しない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第12条 区長がこの条例の各規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認め、又は地区計画の区域及びその周辺の地域における土地利用の状況等からみて当該地区計画の区域における良好な市街地の環境の形成若しくは維持を図る上で支障がないと認めて許可した建築物又は建築物の敷地については、その許可の範囲内において、当該規定は、適用しない。

2 前項の規定による許可を受けようとする者は、区長に対し、許可の申請をしなければならない。

3 区長は、第1項の規定による許可をする場合には、あらかじめ、法第78条の規定に基づく東京都板橋区建築審査会の同意を得なければならない。

4 区長は、第3条の規定による制限に係る許可をする場合には、

その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による聴聞を行わなければならない。

- 5 区長は、前項の規定により聴聞を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに聴聞の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

(許可申請手数料)

第13条 前条第1項の規定による許可を受けようとする者は、許可申請の際、手数料を納めなければならない。

- 2 前項に規定する手数料の額は、第3条、第4条、第5条第1項、第6条及び第7条第1項の規定に係る許可ごとに、15万円とする。

- 3 区長は、国又は地方公共団体から申請があったとき、その他区長において特別の理由があると認めるときは、前項の手数料を減額し、又は免除することができる。

(委任)

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、板橋区規則で定める。

(罰則)

第15条 次の各号のいずれかに該当する者は、10万円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条又は第5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（建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第5条第1項の規定に違反することとなった場合においては、当該敷地の所有者、管理者又は占有者）

- (2) 第4条、第6条又は第7条第1項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3条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罰金刑を科する。

- 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に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

#### 付 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

別表（第3条、第5条及び第7条関係）

計画地区 の区分	(あ)	(い)	(う)
	建築してはならない建築物	敷地面積の 最低限度	建築物の高さ の最高限度
住宅A地区	1 法別表第2（は） 項第2号及び第3号 に掲げる建築物  2 2階以上を住宅以 外の用途とする建築 物	2,000 平方メー トル	38メートル
住宅B地区	法別表第2（は）項 第2号及び第3号に掲 げる建築物	500平方 メートル	22メートル
住宅C地区			

#### （提案理由）

向原第二住宅地区地区計画における建築物の敷地、構造、用途の制限等を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため、条例を制定する必要がある。