

議案第 4 7 号

大山駅西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 3 年 6 月 1 日

提出者 東京都板橋区長 坂 本 健

大山駅西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 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）第 6 8 条の 2 第 1 項の規定に基づき、大山駅西地区における建築物の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、東京都市計画大山駅西地区地区計画（令和 3 年板橋区告示第 1 1 3 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、別表第 1（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。

(壁面の位置の制限)

第 4 条 計画地区の住宅地区において、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、敷地面積が 6 0 平方メートル以上の場合は、0. 5 メートル以上でなければならない。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の各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) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの
- (2) 自動車車庫（階数が2以上のものを除く。）
- (3) 床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの
(高さの最高限度)

第5条 建築物の高さは、計画地区の区分に応じて、別表第1（い）欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、法第59条の2第1項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物においては、この限りでない。

2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物を建て替えて新築する場合において、その新築する建築物及びその敷地が次の各号のいずれにも該当すると区長があらかじめ認定したときは、同項の規定は、適用しない。

- (1) 建築物の敷地面積は、基準時（法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前項の規定の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。
- (2) 建築物の高さは、基準時における建築物の高さを超えないこと。
- (3) 前項の規定による建築物の高さの最高限度を超える部分の形状及び規模は、基準時における同項の規定による建築物の高さの最高限度を超える部分の形状及び規模と同程度であること。

3 第1項の規定にかかわらず、別表第2（あ）欄に掲げる基準のいずれにも適合し、市街地環境を害するおそれがないと区長があらかじめ認定した建築物については、同表（い）欄に掲げる範囲において、同項の規定による高さの最高限度を超えることができる。ただし、建築

物が共同住宅及び共同住宅以外の用途に供するものからなる場合は、区長が別に定める範囲において、同項の規定による高さの最高限度を超えることができる。

- 4 前3項の規定による建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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6条 建築物の敷地が第3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、その建築物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。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第7条 法第3条第2項の規定により第3条又は第4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をする場合においては、当該建築物の既存部分のうちこれら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条又は第4条の規定は、適用しない。

- 2 法第3条第2項の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、同項の規定に適合する範囲内で増築をする場合であって、当該増築をする部分の建築面積が基準時における当該建築物の建築面積の2分の1以下かつ50平方メートル未満であるときは、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5条第1項の規定は、適用しない。

(用途の変更に対するこの条例の準用)

第8条 法第3条第2項の規定により第4条又は第5条第1項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おいては、これらの規定を準用しない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第9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おいては、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おいては、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、前項の規定による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。

(認定申請手数料等)

第10条 第5条第2項及び第3項の規定による認定を受けようとする者は、認定申請の際、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、同項の認定ごとに、2万8,000円とする。

3 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。

4 前項に規定する手数料の額は、第3条、第4条及び第5条第1項の

規定に係る許可ごとに、１６万円とする。

- ５ 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、第２項又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１１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１２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条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 第４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３年７月３０日から施行する。

別表第１（第３条及び第５条関係）

計画地区の 区分	(あ)	(い)
	建築してはならない建築物	建築物の高さ

		の最高限度
拠点地区 a	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。以下「風営法」という。）第 2 条第 6 項各号に定める店舗型性風俗特殊営業の用途に供するもの 2 風営法第 2 条第 9 項に定める店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの	—
拠点地区 b	3 風営法第 2 条第 11 項に定める特定遊興飲食店営業の用途に供するもの 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所 5 ぱちんこ屋。ただし、この地区計画の決定の告示日において、現に使用されている建築物の敷地で当該用途に供するものについては、適用しない。	—
商業地区 a	6 地区計画の計画図 3 の凡例の建築物等の地上 1 階部分の用途の制限により示す道路に面する建築物の敷地において、当該建築物の地上 1 階部分のうち当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍若しくは下宿（これらに付属する自動車車庫を含む。）又は倉庫業を営む倉庫の用途に供するもの。ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入口、階段、エレベーターその他これらに類するものに供する部分を除く。	45メートル
商業地区 b		40メートル
近隣商業地	1 風営法第 2 条第 6 項各号に定める店	35メートル

区	舗型性風俗特殊営業の用途に供するもの 2 風営法第2条第9項に定める店舗型 電話異性紹介営業の用途に供するもの 3 風営法第2条第11項に定める特定 遊興飲食店営業の用途に供するもの 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場及 び勝舟投票券発売所 5 ぱちんこ屋	
住宅地区	1 風営法第2条第6項各号に定める店 舗型性風俗特殊営業の用途に供するもの 2 風営法第2条第9項に定める店舗型 電話異性紹介営業の用途に供するもの 3 風営法第2条第11項に定める特定 遊興飲食店営業の用途に供するもの 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場及 び勝舟投票券発売所 5 ぱちんこ屋 6 マージャン屋、射的場、カラオケボ ックスその他これらに類するもの	35メートル

別表第2（第5条関係）

(あ)	(い)	
基準	範囲	
	建築物の 用途が共 同住宅の 場合	建築物の 用途が共 同住宅以 外の場合

次に掲げる基準のいずれにも適合する場合 1 敷地面積が500平方メートル以上であること。 2 道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁、建築設備等までの距離が2メートル以上であること。 3 敷地面積に対する空地の面積の割合が10分の1以上であること。	別表第1 (い) 欄 に掲げる建築物の 高さの最 高限度の 1. 5倍 まで	別表第1 (い) 欄 に掲げる建築物の 高さの最 高限度の 1. 2倍 まで
次に掲げる基準のいずれにも適合する場合 1 敷地面積が2,000平方メートル以上であること。 2 道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁、建築設備等までの距離が4メートル以上であること。 3 敷地面積に対する空地の面積の割合が10分の1以上であること。	別表第1 (い) 欄 に掲げる建築物の 高さの最 高限度の 1. 8倍 まで	別表第1 (い) 欄 に掲げる建築物の 高さの最 高限度の 1. 5倍 まで

(提案理由)

大山駅西地区地区計画における建築物の構造及び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。