

議案第 48 号

大谷口上町周辺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

大谷口上町周辺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、大谷口上町周辺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、東京都市計画大谷口上町周辺地区地区計画（令和 3 年板橋区告示第 112 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。

(容積率の最高限度)

第 4 条 建築物の延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）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。

(敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、80平方メートル以上でなければならない。ただし、巡査派出所、公衆便所、公衆電話所、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 前項本文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本文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本文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、同項本文の規定は、適用しない。

ただし、前項本文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本文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。以下「令」という。）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項本文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、第1項本文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、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

2 前項本文の規定により、建蔽率（法第53条に規定する建蔽率をいう。以下同じ。）の限度をもって建築物を建築することができない場合は、同項本文の規定（道路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に係る部分に限る。）は、適用しない。

3 地区計画の計画図3に示す壁面線が定められている区画道路1号、区画道路2号又は区画道路3号（以下「区画道路1号等」という。）を前面道路とする敷地においては、区画道路1号等の中心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3メートル以上でなければならない。ただし、当該建築物の高さが10メートルを超える部分については、区画道路1号等の中心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5メートル以上でなければならない。

4 街区の角にある敷地又は東京都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線を前面道路とする敷地において、第1項の規定に適合する場合又は第2項の規定を適用した場合であって、前項の規定により、建蔽率の限度をもって建築物を建築することができないときは、区画道路1号等の路面の中心からの高さが3.5メートルを超える部分については、同項の規定は、適用しない。

（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、別表第1（う）欄に掲げる数値以下でなければならない。

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項に定めるもののほか、日照に配慮した住環境の形成を図るため、建築物の高さは、次のとおりとする。
- (1) 計画地区の沿道地区1、沿道地区2又は住宅地区内にある高さが10メートルを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ（当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。）が4メートルの水平面に、計画地区の区分に応じて、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲においては別表第3（あ）欄に掲げる時間以上、10メートル

を超える範囲においては同表（い）欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。

- (2) 同一の敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。
 - (3) 建築物の敷地が道路、川その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における第 1 号の規定の適用の緩和に関する措置は、令第 135 条の 12 の規定を準用する。
 - (4) 計画地区の医療教育施設地区内にある高さが 10 メートルを超える建築物で、冬至日において、計画地区の沿道地区 1、沿道地区 2 又は住宅地区内の土地に日影を生じさせるものは、当該日影を生じさせる計画地区内にある建築物とみなして、第 1 号の規定を適用する。
 - (5) 高さが 10 メートルを超える建築物が第 1 号の規定による日影時間の制限の異なる計画地区の内外にわたる場合には当該建築物がある各計画地区内に、高さが 10 メートルを超える建築物が冬至日において、当該建築物がある計画地区外の土地に日影を生じさせる場合には当該建築物が日影を生じさせる各計画地区内に、それぞれ当該建築物があるものとして、同号の規定を適用する。
- 5 前各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。

（建築物の形態又は意匠の制限）

第 8 条 建築物の軒、ひさし、出窓その他これらに類するものは、地区計画の計画図 3 に示す壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。ただし、区画道路 1 号等の路面の中心からの高さが 3.5 メートルを超える部分は、この限りでない。

（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9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52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率の最高限度とみなして、同条第7項の規定を適用する。

3 建築物の敷地が第6条第1項若しくは第3項又は第7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。

(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例)

第10条 法第59条の2第1項の規定に基づき許可を受けた建築物については、第4条及び第7条第1項の規定は、適用しない。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第11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条及び第7条第4項第1号から第3号までの規定を適用する場合においては、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12条 法第3条第2項の規定により第6条第1項若しくは第3項又は第8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 6 条第 1 項若しくは第 3 項又は第 8 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 7 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる場合においては、当該建築物の高さが別表第 1（う）欄に掲げる数値を超える部分には、法第 3 条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定にかかわらず、第 7 条第 1 項の規定は、適用しない。

- (1) 建築物の敷地内において別棟を増築し、又は改築する場合
- (2) 第 7 条第 1 項の規定に適合する範囲内の増築であつて、当該増築部分の建築面積が、50 平方メートル未満で、かつ、基準時における当該建築物の建築面積の 2 分の 1 以下である場合
- (3) 建築物に含まれる建築設備が当該建築物の延べ面積に算入されない場合

3 法第 3 条第 2 項の規定により第 7 条第 1 項又は第 4 項の規定の適用を受けない建築物について、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 7 条第 1 項又は第 4 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 13 条 法第 3 条第 2 項の規定により第 6 条第 1 項若しくは第 3 項、第 7 条第 1 項若しくは第 4 項又は第 8 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 14 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15条 第7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、第5条第1項、第6条第1項及び第3項、第7条第1項及び第4項並びに第8条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16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17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、同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条第1項若しくは第3項又は第7条第1項若しくは第4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、第4条、第7条及び第12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	容積率の 最高限度	建築物の高さ の最高限度
沿道地区 1	次に掲げる建築物 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1項	地区計 画の計画 図3に示 す壁面線 が定めら れている	35メートル

	各号に定める風俗営業の用途に供するもの	敷地においては、	
沿道地区 2	2 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 3 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 4 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	10分の30とする。	30メートル
住宅地区	—	地区計画の計画図3に示す壁面線が定められている敷地においては、 10分の20とする。	22メートル
医療教育 施設地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 病院 2 診療所	—	22メートル

	3 大学又は高等専門学校 4 薬局（医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第2条第12項に規定する薬局に限る。） 5 共同住宅又は寄宿舍であって、第1号から第3号までに掲げる建築物の従業員、利用者等の宿舍の用途に供するもの 6 前各号に掲げる建築物に付属するもの		
--	--	--	--

別表第2（第7条関係）

基準	(い)	
	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	別表第1	別表第1
1 敷地面積が500平方メートル以上であること。	(う)欄に掲げる建築物の高さの最高限度の1.5倍	(う)欄に掲げる建築物の高さの最高限度の1.2倍
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。	まで	まで
次に掲げる基準のいずれにも適合する場合	別表第1	別表第1
1 敷地面積が2,000平方メートル以上であること。	(う)欄	(う)欄
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。	に掲げる建築物の	に掲げる建築物の
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。	高さの最高限度の	高さの最高限度の
	1.8倍	1.5倍
	まで	まで

別表第3 (第7条関係)

	(あ)	(い)
計画地区の区分	敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲における日影時間
沿道地区1	5時間	3時間
沿道地区2	4時間	2.5時間
住宅地区	3時間	2時間

(提案理由)

大谷口上町周辺地区地区計画における建築物の敷地、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。