

議案第 6 1 号

板橋駅西口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 9 月 2 1 日

提出者 東京都板橋区長 坂 本 健

板橋駅西口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 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、板橋駅西口周辺地区における建築物の敷地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、東京都市計画板橋駅西口周辺地区地区計画（令和 3 年板橋区告示第 2 8 7 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、別表に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。

(敷地面積の最低限度)

第 4 条 建築物の敷地面積は、次の各号に掲げる計画地区の区分に応じ、当該各号に定める数値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。

(1) 商業地区 6 0 平方メートル

(2) 近隣商業地区、住宅地区 a、住宅地区 b 及び住宅地区 c 80 平方メートル

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）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に、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。

（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 5 条 建築物の敷地が第 3 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。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第6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同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7条 法第3条第2項の規定により第3条（別表商業地区及び近隣商業地区の項第5号又は第6号の規定に係る部分に限る。以下この項において同じ。）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、同条の規定を準用しない。

2 法第3条第2項の規定により第3条（別表商業地区及び近隣商業地区の項第7号、住宅地区aの項第2号又は住宅地区b及び住宅地区cの項の規定に係る部分に限る。以下この項において同じ。）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、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8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。

(許可申請手数料)

第9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条及び第4条第1項の規定に係る許可ごとに、16万円とする。

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、前項の手数を減額し、又は免除することができる。

(委任)

第10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11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4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) 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 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同項の罰金刑を科する。

付 則

この条例は、令和 3 年 1 1 月 3 0 日から施行する。

別表（第 3 条及び第 7 条関係）

計画地区 の区分	建築してはならない建築物
商業地区 及び近隣 商業地区	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 2 3 年法律第 1 2 2 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に定める風俗営業の用途に供するもの。ただし、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を除く。 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 1 1 項に定める特定遊興飲食店営業の用途に供するもの 5 地区計画の計画図 2 - 2 の用途制限 1 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の過半を次に掲げる用途以外の用途に供するもの。ただし、敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長があらかじめ認定したものを除く。 ア 店舗、飲食店その他これらに類するもの イ 事務所 ウ ホテル又は旅館 エ 診療所、病院又は福祉施設 オ 学校又は教育施設 カ 遊技場又はカラオケボックス

	キ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 6 地区計画の計画図 2-2 の用途制限 2 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の過半を住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。）、共同住宅、寄宿舍又は下宿（これらに付属する自動車車庫を含み、出入口、階段、エレベーターホールその他これらに類するものを除く。）（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、次に掲げるものを除く。 ア 敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長があらかじめ認定したもの イ 地区計画の計画図 2-2 の用途制限 1 により示す道路に面する建築物の敷地（前号ただし書の規定により区長が認定したものの敷地を除く。）において住宅等の用途に供するもの ウ 地区計画の決定の告示日において、現に使用されている地区計画の計画図 2-2 の用途制限 2 により示す道路に面する建築物の敷地で当該建築物の地上 1 階部分のうち道路に面する部分を住宅等の用途に供するもの 7 地階を除く階数が 3 以上かつ住戸の総数が 15 戸以上の共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物であって、専用床面積が 40 平方メートル以上の住戸の数が、当該建築物の住戸の総数から 10 を減じた数の 2 分の 1 未満であるもの
住宅地区 a	1 風営法第 2 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に定める風俗営業の用途に供するもの。ただし、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を除く。 2 地階を除く階数が3以上かつ住戸の総数が15戸以上の共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物であって、専用床面積が40平方メートル以上の住戸の数が、当該建築物の住戸の総数から10を減じた数の2分の1未満であるもの
住宅地区 b及び住宅地区c	地階を除く階数が3以上かつ住戸の総数が15戸以上の共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物であって、専用床面積が40平方メートル以上の住戸の数が、当該建築物の住戸の総数から10を減じた数の2分の1未満であるもの
板橋駅板橋口地区	1 風営法第2条第1項各号に定める風俗営業の用途に供するもの 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
板橋駅西口A地区 及び板橋駅西口B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

(提案理由)

板橋駅西口周辺地区地区計画における建築物の敷地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。