

議案第74号

若木一・二丁目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。

令和元年9月25日

提出者 東京都板橋区長 坂本 健

若木一・二丁目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、若木一・二丁目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、東京都市計画若木一・二丁目地区地区計画（平成31年板橋区告示第 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、別表右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 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 前項の規定により、建蔽率（法第53条に規定する建蔽率をいう。）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。

（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6条 法第3条第2項の規定により第4条第1項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おいては、当該建築物の既存部分のうち同項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4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7条 法第3条第2項の規定により第4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、同項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、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、令和元年11月20日から施行する。

別表（第3条関係）

計画地区の区分	建築してはならない建築物の用途
住宅地区A	—
住宅地区B	
住宅地区C	
住工調和地区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1項各号に定める風俗営業
住工調和地区B	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
	3 風営法第2条第9項に定める店舗型電話異

	<p>性紹介営業</p> <p>4 風営法第2条第11項に定める特定遊興飲食店営業</p> <p>5 東京都板橋区特別工業地区建築条例（平成16年板橋区条例第23号）別表第2(1)に掲げる事業を営む工場</p>
住工調和地区C	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
住工調和地区D	<p>1 風営法第2条第1項第2号から第5号までに定める風俗営業</p> <p>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</p>
住工調和地区E	<p>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</p> <p>4 風営法第2条第11項に定める特定遊興飲食店営業</p>
近隣商業地区	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>

(提案理由)

若木一・二丁目地区地区計画における建築物の用途、壁面の位置の制

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。