

文京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 の一部を改正する条例について

1 改正のあらまし

都市計画法(昭和43年法律第100号)第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定による東京都市計画地区計画が変更されたため、文京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(平成5年6月文京区条例第27号。以下「条例」という。)の一部を改正する条例の規定を整備する。

2 改正の概要

- (1) 後楽二丁目地区地区計画の都市計画決定による別表第一の改正及び別表第二に「後楽二丁目南地区」を追加
- (2) 建築基準法、建築基準法施行令、都市計画法及び風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う条文及び各別表の文言の整理

3 新旧対照表

文京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 新旧対照表

改正後(案)	現行
<p>文京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</p> <p style="text-align: right;">平成五年六月十五日 条例第二十七号 令和〇年〇月〇日 条例第〇号</p> <p>第一条から第四条まで (略)</p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第五条 建築物の容積率(法第五十二条第一項に規定する容積率をいう。以下同じ。)は、別表第二に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。</p> <p>2 前項に規定する容積率を算定する際の建築物の延べ面積には、法第五十二条第三項及び第六項並びに建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第二条第一項第四号ただし書及び同条第三項の規定により延べ面積に算入しないものとされた部分の床面積並びに当該計画地区が属する地区整備計画を定めた地区計画において延べ面積に算入しない旨を定めた部分の床面積は、算入しない。</p> <p>3 別表第二イ欄において、都市計画法第十二条の六の規定により、地区整備計画に区域の</p>	<p>文京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</p> <p style="text-align: right;">平成五年六月十五日 条例第二十七号</p> <p>第一条から第四条まで (略)</p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第五条 建築物の容積率は、別表第二に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。</p> <p>(新設)</p> <p>2 別表第二イ欄において、都市計画法第十二条の六の規定により、地区整備計画に区域の</p>

特性に応じた容積率の最高限度(以下「目標容積率」という。)及び区域内の公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度(以下「暫定容積率」という。)を設定している場合において、法第六十八条の四の規定により認定を受けたときは、暫定容積率は適用しない。

(削除)

(削除)

(削除)

第六条(略)

(建築物の建蔽率の最高限度)

第七条 建築物の建蔽率は、別表第二に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表工欄に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第八条 第1項及び第2項(略)

3 第一項の規定は、法第八十六条の九第一項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第一項の規定に適合しないこととなるもの又は当該事業の施行の際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は、その全部を一の敷地として使用す

特性に応じた容積率の最高限度(以下「目標容積率」という。)及び区域内の公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度(以下「暫定容積率」という。)を設定している場合において、法第六十八条の四の規定により認定を受けたときは、暫定容積率は適用しない。

3 第一項に規定する容積率を算出する際の延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下「自動車車庫等」という。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の五分之一を限度として算入しない。

4 第一項に規定する容積率を算出する際の延べ面積には、建築物の地階でその天井が法第五十二条第三項に規定する地盤面からの高さ一メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一)は、算入しない。

5 第一項に規定する容積率を算出する際の延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する床面積は、算入しない。

第六条(略)

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第七条 建築物の建ぺい率は、別表第二に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表工欄に掲げる数値以下でなければならない。

第八条 第1項及び第2項(略)

(新設)

る場合においては、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

一 法第八十六条の九第一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際、当該敷地面積の減少がなくとも第一項の規定に違反してい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違反することとなった土地

二 第一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こととなるに至った土地

第八条の二から第十二条まで(略)

(垣又は柵の構造の制限)

第十三条 垣又は柵(門柱その他これらに類するものを除く。以下同じ。)の構造は、別表第二に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表サ欄に掲げるもの以外のもとはならない。

第十四条から第十六条まで(略)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第十七条 法第三条第二項(法第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定により第四条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、第四条の規定は適用しない。

一 増築又は改築が基準時(法第三条第二項の規定により第四条の規定の適用を受けない建築物について、法第三条第二項の規定により引き続き第四条の規定(同条の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第五十二条第一項から第四項まで及び第六項から第九項まで、法第五十三条並びに第五条第一項及び第七条の規定に適合すること。

第八条の二から第十二条まで(略)

(垣又はさくの構造の制限)

第十三条 垣又はさく(門柱その他これらに類するものを除く。)の構造は、別表第二に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表サ欄に掲げるもの以外のもとはならない。

第十四条から第十六条まで(略)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第十七条 法第三条第二項の規定により第四条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、第四条の規定は適用しない。

一 増築又は改築が基準時(法第三条第二項の規定により第四条の規定の適用を受けない建築物について、法第三条第二項の規定により引き続き第四条の規定(同条の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下本項において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第五十二条第一項から第四項まで及び第六項から第九項まで、法第五十三条並びに第五条第一項及び第七条の規定に適合すること。

- 二 増築後の床面積の合計が基準時における床面積の合計の一・二倍を超えないこと。
- 三 増築後の第四条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が基準時におけるその部分の床面積の合計の一・二倍を超えないこと。
- 四 第四条の規定に適合しない事由が原動機出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計が基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の一・二倍を超えないこと。
- 2 法第三条第二項の規定により第五条第一項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、第五条第一項の規定は適用しない。
- 一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下「自動車車庫等」という。)の用途に供すること。
- 二 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時(法第三条第二項の規定により第五条第一項の規定の適用を受けない建築物について、法第三条第二項の規定により引き続き第五条第一項の規定(同項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。次号において同じ。)における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないこと。
- 三 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の五分之一(改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の五分之一を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計)を超えないこと。
- 3 (略)

第十八条から第二十条まで(略)

付 則

- 二 増築後の床面積の合計が基準時における床面積の合計の一・二倍を超えないこと。
- 三 増築後の第四条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が基準時におけるその部分の床面積の合計の一・二倍を超えないこと。
- 四 第四条の規定に適合しない事由が原動機出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計が基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の一・二倍を超えないこと。
- 2 法第三条第二項の規定により第五条第一項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、第五条第一項の規定は適用しない。
- 一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に自動車車庫等の用途に供すること。
- 二 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時(法第三条第二項の規定により第五条第一項の規定の適用を受けない建築物について、法第三条第二項の規定により引き続き第五条第一項の規定(同項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。次号において同じ。)における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないこと。
- 三 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の五分之一(改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の五分之一を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計)を超えないこと。
- 3 (略)

第十八条から第二十条まで(略)

この条例は、公布の日から施行する。

別表第一(第二条関係)

名称	区域
後楽二丁目地区地区計画	都市計画法第二十条第一項の規定により告示された東京都市計画後楽二丁目地区地区計画(令和八年三月東京都告示第 <u>二百二十六号</u>)のうち、地区整備計画が定められた区域
茗荷谷駅前地区地区計画	(略)
春日・後楽園駅前地区地区計画	(略)

別表第二(第四条—第十三条関係)

1 後楽二丁目地区地区計画

計画地区	後楽二丁目東地区	後楽二丁目西地区	後楽二丁目南地区
ア 建築してはならない建築物	商業・業務施設(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第百二十二号。以下「風営法」という。)第二条第一項及び第六項に規定する営業に係るものを除く。)、住宅施設、工場及びこれらに附属する施設以外の用途に供する建築物		<u>風営法第二条第六項から第十項までに規定する営業の用に供する建築物</u>
イ 建築物の容積率の最高限度			<u>十分の百十五。ただし、共同住宅の用途に供する部分の延べ面積の敷地面積に対する割合は、十分の二・三以上</u>

別表第一(第二条関係)

名称	区域
後楽二丁目地区地区計画	都市計画法第二十条第一項の規定により告示された東京都市計画後楽二丁目地区地区計画(平成十六年八月東京都告示第 <u>千二百八十七号</u>)のうち、地区整備計画が定められた区域
茗荷谷駅前地区地区計画	(略)
春日・後楽園駅前地区地区計画	(略)

別表第二(第四条—第十三条関係)

1 後楽二丁目地区地区計画

計画地区	後楽二丁目東地区	後楽二丁目西地区
ア 建築してはならない建築物	商業・業務施設(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第百二十二号)第二条第一項各号又は第六項各号のいずれかに該当する営業に係るものを除く。)、住宅施設、工場及びこれらに附属する施設以外の用途に供する建築物	
イ 建築物の容積率の最高限度		

				<u>としなければならぬ。</u>			
ウ	建築物の容積率の最低限度			<u>十分の三十。ただし、道路内の建築物については、この限りでない。</u>	ウ	建築物の容積率の最低限度	
エ	建築物の建蔽率の最高限度			<u>十分の八</u>	エ	建築物の建ぺい率の最高限度	
オ	建築物の敷地面積の最低限度			<u>五百平方メートル。ただし、道路内の建築物については、この限りでない</u>	オ	建築物の敷地面積の最低限度	
カ	建築物の建築面積の最低限度		二百平方メートル	<u>二百平方メートル。ただし、道路内の建築物については、この限りでない。</u>	カ	建築物の建築面積の最低限度	二百平方メートル
キ	壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置の数値。ただし、公共用歩廊、広場の利便性を確保するための施設及びこれに類するもの又は交通上、安全上、衛生上その他周辺環境を害するおそれのないものとして区長が許可したものについては、この限りでない。		<u>計画図に示す壁面の位置の数値。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。</u> <u>一 円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、エレベーター、エスカレーター及</u>	キ	壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置の数値。ただし、公共用歩廊、広場の利便性を確保するための施設及びこれに類するもの又は交通上、安全上、衛生上その他周辺環境を害するおそれのないものとして区長が許可したものについては、この限りでない。

				<u>びこれらに設置される屋根、ひさし、柱その他これらに類するもの</u> <u>二 歩行者の安全性や快適性を確保するために設けるひさしその他これらに類するもの</u> <u>三 公益上必要なもので、交通上、安全上、衛生上その他周辺の環境を害するおそれのないもの</u>
ク	建築物の高さの最高限度	七十メートル	百五十五メートル	百七十メートル
ケ	建築物の高さの最低限度			
コ	建築物の形態又は意匠の制限			
サ	垣又は柵の構造の制限			

備考 この表において「計画図」とは、都市計画法第十四条第一項に規定する計画図をいう。

ク	建築物の高さの最高限度	七十メートル	百五十五メートル	
ケ	建築物の高さの最低限度			
コ	建築物の形態又は意匠の制限			
サ	垣又は <u>さく</u> の構造の制限			

備考 この表において「計画図」とは、都市計画法第十四条第一項に規定する計画図をいう。

2 茗荷谷駅前地区地区計画

計画地区	駅前拠点地区	教育施設地区
アからウまで (略)		
エ	建築物の建蔽率の最高限度	十分の八。 ただし、建築基準法第五十三条第六項の規定を適用する建築物については、この限りでない。
オからコまで (略)		
サ	垣又は柵の構造の制限	

備考 (略)

3 春日・後楽園駅前地区地区計画

計画地区	春日・後楽園駅前地区
ア	建築してはならない建築物 風営法第二条第六項に規定する営業の用途に供する建築物
イからウまで (略)	
エ	建築物の建蔽率の最高限度
オからコまで (略)	
サ	垣又は柵の構造の制限

備考 (略)

2 茗荷谷駅前地区地区計画

計画地区	駅前拠点地区	教育施設地区
アからウまで (略)		
エ	建築物の建ぺい率の最高限度	十分の八。 ただし、建築基準法第五十三条第五項の規定を適用する建築物については、この限りでない。
オからコまで (略)		
サ	垣又はさくの構造の制限	

備考 (略)

3 春日・後楽園駅前地区地区計画

計画地区	春日・後楽園駅前地区
ア	建築してはならない建築物 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項各号に掲げる風俗関連営業の用途に供する建築物
イからウまで (略)	
エ	建築物の建ぺい率の最高限度
オからコまで (略)	
サ	垣又はさくの構造の制限

備考 (略)