

第 3 7 号議案

足立区千住旭町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。

平成 2 1 年 2 月 2 3 日

提出者 足立区長 近 藤 弥 生

足立区千住旭町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、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、適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な市街地環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第 2 条 この条例の適用を受ける区域は、平成 2 0 年足立区告示第 5 8 0 号に定める東京都市計画地区計画千住旭町地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域のうち地区整備計画が定められた区域（以下「地区整備計画の区域」という。）内とする。

(建築物の用途の制限)

第 3 条 地区整備計画の区域において区分された地区（以下「地区の区分」という。）内においては、別表第 1 の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる建築物を建築してはならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第 4 条 建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）は、次の各号に定めるところによる。

(1) 別表第 2 の地区の区分に応じ、同表ア欄に掲げる第 6 条に規定する壁面の位置の制限が定められている敷地においては、そ

れぞれ次に掲げる数値のうち最大のもの以下でなければならない。

ア 別表第2イ欄に掲げる数値（2以上の壁面の位置の制限が定められているときは、最大のもの）

イ 用途地域に関する都市計画で定められた数値を超えない範囲内において、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に、別表第2の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値を乗じたもの

(2) 別表第2の地区内の第6条に規定する壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、用途地域に関する都市計画で定められたものを超えない範囲内において、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に、同表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値を乗じたもの以下でなければならない。

(3) 別表第3の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄の1及び2に掲げる数値以下でなければならない。ただし、法第68条の4の規定により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合は、同表ア欄の1の数値は適用しない。

2 前項に規定する延べ面積には、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。）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2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5分の1を限度として算入しない。

3 第1項に規定する延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面（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をい

う。ただし、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合は、高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。)からの高さ1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3分の1を超える場合は、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3分の1)は、算入しない。

4 第1項に規定する延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。

5 第1項に規定する延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第17条第3項の規定による計画の認定を受けた計画(同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの)に係る建築物(以下「認定特定建築物」という。)の建築物特定施設(同法第2条第18号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。)の床面積のうち、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令(平成18年政令第379号)第24条の規定により、認定特定建築物の延べ面積の10分の1を限度として、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるものは、算入しない。

6 法第52条第14項の規定により特定行政庁が許可した建築物の容積率は、第1項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、同項の規定による限度を超えるものとすることができる。

7 法第59条の2第1項の規定により特定行政庁が許可した建築物の容積率は、その許可の範囲内において、第1項第3号の規定による限度を超えるものとするすることができる。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、別表第1の地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄の数値以上でなければならない。ただし、足立区細街路整備

助成条例(昭和60年足立区条例第38号)に基づき指定された路線の
拡幅又は築造により敷地面積が当該数値未満となる場合は、この限り
でない。

2 前項の規定は、同項の規定の施行の際、現に建築物の敷地として使
用されている土地で同項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1の敷地とし
て使用する場合には適用しない。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。

(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正
前の同項の規定に違反している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改正前の
同項の規定に違反することとなった土地

(2) 前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
規定に適合するに至った土地

3 第1項の規定は、同項の規定の施行の日又は適用の日以降、次に掲
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同項の規定に適
合しなくなるもの及び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、その全部を1の敷地として使用する
場合においては、適用しない。

(1) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げ
るものに関する事業若しくは都市計画法(昭和43年法律第1
00号)の規定により土地を収用し、若しくは使用することが
できる都市計画事業又はこれらの事業に係る土地収用法第16
条に規定する関連事業

- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業（同法第3条第1項の規定により施行するものを除く。）
- (3) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）による第一種市街地再開発事業（同法第2条の2第1項の規定により施行するものを除く。）
- (4) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）による住宅街区整備事業（同法第29条第1項の規定により施行するものを除く。）
- (5) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）による防災街区整備事業（同法第119条第1項の規定により施行するものを除く。）

4 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する土地については、適用しない。

- (1) 前項各号に掲げる事業の施行により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1項の規定に違反していた建築物の敷地及び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
- (2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び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
(壁面の位置の制限)

第6条 にぎわい道路沿道地区、にぎわい誘導地区1、にぎわい誘導地区2、幹線道路沿道地区及び住環境向上地区においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（ベランダ及びバルコニー等並びに前面道路の路面の中心からの高さが3.5メートル以下の部分に設ける軒及び出窓等を含む。）から道路境界線又は道路中心線までの距離の最低限度は、地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限の数値とする。

2 前項の規定にかかわらず、幅員がそれぞれ6メートル未満の道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）は、敷地の隅を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の部分に建築物の外壁又はこれに代わる柱を建築してはならない。ただし、当該部分の前面道路の路面の中心からの高さが4.5メートルを超える部分については、この限りでない。

3 にぎわい・交流誘導地区、にぎわい誘導地区3、交流機能整備地区及び文化教育機能整備地区においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（ベランダ及びバルコニー等を含む。）から道路境界線又は歩行者専用通路境界線までの距離の最低限度は、地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限の数値とする。ただし、壁面の位置の制限⑥号及び⑦号が定められている敷地においては、道路又は地区計画の計画図2に示す地区施設の上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分については、この限りでない。

（建築物の高さの最高限度）

第7条 建築物の高さは、別表第4の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、同表イ欄に掲げる前条に規定する壁面の位置の制限が定められている敷地に建築する建築物においては、同表ウ欄に掲げる数値（2以上の壁面の位置の制限が定められているときは、最大のもの）以下でなければならない。

2 前項ただし書の規定は、前面道路（2以上あるときは、そのうちの1）を東京都市計画道路補助線街路第139号線とし、前条に規定する壁面の位置の制限が定められている敷地に建築する建築物については、適用しない。

（垣又はさくの構造制限）

第8条 建築物に付属する塀で道路及び第6条に規定する壁面の位置の制限が定められている部分に面する部分の構造は、当該道路面より0.6メートルを超える高さの部分について、コンクリートブロック造、

レンガ造、鉄筋コンクリート造又はこれらに類する構造としてはならない。

(1の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第9条 法第86条第1項又は第2項の規定により認められた一団地内に1又は2以上の構えを成す建築物又は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物が建築される場合において、当該区域内に存することとなる各建築物に対する第4条及び第5条の規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

2 法第86条第8項の規定により公告された対象区域（以下「公告対象区域」という。）内の法第86条の2第1項の規定による認定を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告対象区域内の建築物については、前項の規定を準用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第10条 この条例において「基準時」とは、法第3条第2項の規定により第3条、第6条及び第8条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それらの規定（それら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。

2 法第3条第2項の規定により第3条、第6条及び第8条の規定の適用を受けない建築物について、増築及び改築に係る部分の床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に2以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）が50平方メートルを超えず、かつ、基準時における床面積の2分の1を超えない場合においては、当該建築物のうちこれらの規定に適合しない既存部分について、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、第6条及び第8条の規定は適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第3条、第6条及び第8条の規定の適

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、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、第6条及び第8条の規定は適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第11条 区長がこの条例の各規定(第4条を除く。)の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得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、当該各規定は適用しない。

(建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置)

第12条 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における建築物の用途の制限に係る規定の適用については、当該敷地の過半が地区整備計画の区域内に存する場合に限り第3条の規定を適用する。

2 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における敷地面積の最低限度に係る規定の適用については、当該敷地の過半が地区整備計画の区域内に存する場合に限り第5条の規定を適用する。

(委任)

第13条 この条例の施行について必要な事項は、区長が別に定める。

(罰則)

第14条 次の各号のいずれかに該当するものは、20万円以下の罰金に処する。

(1) 第3条、第4条、第6条又は第7条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、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)

(2) 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って、同項の規定に違反した場合においては、当該建築物

の敷地の所有者、管理者又は占有者)

2 前項第1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前項の刑を科する。

第15条 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、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第3条、第5条関係）

地区の区分	ア	イ
	建築物等の用途の制限	建築物の敷地面積の最低限度
にぎわい道路沿道地区	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23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項第1号から第6号までに規定する風俗営業を営む建築物及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	83㎡ ただし、次に該当する場合は、この限りでない。 1 この地区計画の都市計画決定又は変更の告示日において、敷地面積が83㎡未満の場合 2 足立区画街路第12号線の整備に協力し代替地として譲渡された土地の全部を1の敷地として建築行為を行う場合 3 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合
にぎわい誘導地区1		
にぎわい誘導地区2		
幹線道路沿道地区		
住環境向上地区		
にぎわい・交流誘導地区	1 風営法第2条第1項に規定する風俗営業を営む建築物及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 1階部分の主たる用途が次に掲げる用途以外の建築物 (1) 店舗又は飲食店 (2) 事務所 (3) 運動施設その他これらに類するもの (4) 診療所又は病院 (5) 児童福祉施設その他これらに類するもの (6) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 (7) ホテル又は旅館 (8) 博物館、美術館又は図書館	6,000㎡
にぎわい誘導地区3		
交流機能整備地区		4,000㎡
文化教育機能整備地区	1 風営法第2条第1項に規定する風俗営業を営む建築物及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物	

	2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	
住宅地区		<p>83㎡</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1 足立区画街路第12号線の整備に協力し代替地として譲渡された土地の全部を1の敷地として建築行為を行う場合</p> <p>2 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合</p>

別表第2（第4条関係）

地区の区分	ア		
	壁面の位置の制限	イ	ウ
にぎわい道路沿道地区	壁面の位置の制限①号又は②号	10分の40	前面道路の幅員のメートルの数値に乗ずる数値
	壁面の位置の制限③号又は④号	10分の30	
にぎわい誘導地区1	壁面の位置の制限②号、③号又は④号	10分の40	
にぎわい誘導地区2			
幹線道路沿道地区	壁面の位置の制限②号	10分の24	10分の4
住環境向上地区			

別表第3（第4条関係）

地区の区分	ア	
	建築物の容積率の最高限度	
	1	2
	公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度（暫定容積率）	当該地区整備計画の区域内の特性に応じた容積率の最高限度（目標容積率）

にぎわい・交流誘導地区	10分の30	10分の40
にぎわい誘導地区3		
交流機能整備地区		

別表第4（第7条関係）

地区の区分	ア	イ	ウ
	建築物の高さの 最高限度	壁面の位置の制限	壁面の位置の制限が定められて いる敷地に建築する建築物 の高さの最高限度
にぎわい道路沿道地区	2.5m	壁面の位置の制限①号 又は②号	2.5m
にぎわい誘導地区1		壁面の位置の制限③号	2.1m
		壁面の位置の制限④号	17.5m
にぎわい誘導地区2	17.5m		
幹線道路沿道地区	2.5m	壁面の位置の制限③号	2.1m
		壁面の位置の制限④号	17.5m
住環境向上地区	17.5m		
にぎわい・交流誘導地区	100m		
にぎわい誘導地区3			
交流機能整備地区	4.5m		
文化教育機能整備地区			
住宅地区			

（提案理由）

建築基準法の規定に基づく地区計画を実施する必要があるため、この条例案を提出いたします。