

第 22 号議案

足立区西新井公園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 8 年 2 月 19 日

提出者 足立区長 近藤 弥生

足立区西新井公園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、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 この条例の規定は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 20 条第 1 項の規定による都市計画の決定告示があった東京都市計画地区計画西新井公園周辺地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域のうち、同法第 12 条の 5 第 2 項第 1 号に規定する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。）に適用する。

(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「地区的区分」という。）内においては、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表アの欄に掲げる用途に供す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、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表イの欄の 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、同表イの欄の 1 の数値は適用しない。

2 前項の延べ面積には、次の各号に掲げる建築物の部分については、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）に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として算入しない。

- (1) 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 5 分の 1
- (2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50 分の 1
- (3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50 分の 1
- (4) 自家発電設備を設ける部分 100 分の 1
- (5) 貯水槽を設ける部分 100 分の 1
- (6) 宅配ボックス設置部分 100 分の 1

3 第 1 項の延べ面積には、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又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び次項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（次項に定める部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が建築物の住宅及び老人ホーム等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、建築物の住宅及び老人ホーム等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項の延べ面積には、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は算入しない。
- 5 第1項の延べ面積には、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20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27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 第1項の規定は、東京都市計画道路補助第255号線の道路供用開始告示後は適用しない。

（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、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウの欄の数値以上でなければならない。ただし、足立区細街路整備条例（平成24年足立区条例第61号）に基づき指定された路線の拡幅若しくは築造により敷地面積が当該数値未満となる場合又は区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合は、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、次の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

5 第1項の規定は、次の各号のいずれかに該当する土地で、その全部又は2以上の敷地を1の敷地として使用する場合においては、適用しない。

(1) 公共施設の整備により分割された土地

(2) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地

6 第1項の規定は、法第44条第1項ただし書に規定する建築物については、適用しない。

(壁面の位置の制限)

第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー等を含む。）の面（以下「壁面」という。）は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表エの欄に掲げる壁面の位置を超えて建築してはならない。

(垣又は柵の構造制限)

第7条 建築物に付属する埠で道路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。ただし、法令等の制限上やむを得ないものは、この限

りでない。

(1の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第8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9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7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第3条、第6条及び第7条の規定（当該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7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る、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、当該建築物のうち当該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7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7条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は模様替をする場合に

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7条の規定は適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第10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11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12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13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第5条第1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) 第3条、第4条又は第6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)

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刑を科する。

第14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3条—第6条関係）

地区 の区 分	ア	イ		ウ	エ
		建 築 物 の 用 途 の 制 限	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	当 該 地 区 整 備 計 画 の 区 域 の 特 性 に 応 じ た	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	壁 面 の 位 置 の 制 限

		最 高 限 度 (暫 定容 積率)	容 積 率 の 最 高 限 度 (目 標容 積率)		
補 助 第 2 5 5 号 線 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 2 3 年 法 律 第 1 2 2 号) 第 2 条 第	1 0 分 の 2 0	1 0 分 の 3 0	8 3 m^2	地区計画の計画図 3 に 示す壁面の位置の制限① 号が定められている部分 における、壁面から道路 境界線までの距離の最低 限度は、0.5 m 以上と する。ただし、次に掲げ るものについてはこの限 りでない。 1 床面積に算入されな い出窓の部分 2 物置その他これらに 類する用途 (自動車車 庫は除く。) に供し、 軒の高さが 2.3 m 以 下で、かつ、壁面の後 退距離に満たない部分 にある床面積の合計が 5 m^2 以下であるもの 3 自動車車庫で軒の高
補 助 第 2 5 5 号 線 沿 道 地 区 - 2	1 項 に 規 定 す る 風 俗 営 業 及 び 同 条 第 5 項 に 規 定 す る 性 風 俗 関 連 特 殊 営 業 、 同 条 第 1 1 項 に 規 定 す る 特 定 遊 興 飲 食 店 営 業 の 用 途 に 供 す る 建				

	築物は建築してはならない。			さが 2. 3 m 以下であるもの 4 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分
住宅・複合地区				
梅島駅北地区				地区計画の計画図 3 に示す壁面の位置の制限②号が定められている部分における、壁面から道路境界線までの距離の最低限度は、 1. 0 m 以上とする。 また、地区計画の計画図 3 に示す壁面の位置の制限③号が定められている部分における、壁面から敷地境界線までの距離の最低限度は、 5. 0 m 以上とする。
西新井公園整備地区				地区計画の計画図 3 に示す壁面の位置の制限①号が定められている部分における、壁面から道路境界線までの距離の最低

限度は、0.5m以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。

- 1 床面積に算入されない出窓の部分
- 2 物置その他これらに類する用途（自動車車庫は除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5m²以下であるもの
- 3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの
- 4 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分

（提案理由）

地区計画の決定に伴い、条例の規定を整備する必要があるので、この条例案を提出いたします。