

第 4 8 号議案

足立区上沼田南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 1 5 年 6 月 1 3 日

提出者 足立区長 鈴木 恒 年

足立区上沼田南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 1 5 年足立区告示第 3 9 号に定める東京都市計画地区計画上沼田南地区地区計画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 前条に規定する地区計画の区域に係る地区整備計画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、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア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 6 8 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

ないと認める場合又は土地区画整理事業における換地処分公告後は、同表イ欄の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、建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の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。

（建築物の建ぺい率の最高限度）

第5条 建築物の建ぺい率（建築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、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地に接する道路が法による道路となった場合は、この限りでない。

- 2 前項の規定の適用について、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物にあっては、別表ウ欄に掲げる数値に10分の1を加えたものをもって、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値とする。
- 3 前2項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、

適用しない。

(1) 巡查派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

(2) 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの

(建築物の敷地面積の最低限度)

第 6 条 建築物の敷地面積は、83.0 平方メートル以上でなければならない。ただし、土地区画整理事業における換地面積が 83.0 平方メートル未満の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は、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

(壁面の位置の制限)

第 7 条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離の最低限度（以下「外壁の後退距離」という。）は、平成 15 年足立区告示第 39 号に定める地区計画の計画図 3 に示す壁面の位置の制限の数値とする。ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りでない。

- (1) 外壁面から突出した開口部で床面積として算入されない部分
 - (2) 軒の高さが 2 . 3メートル以下で、かつ、外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が 5 平方メートル以内の物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの
 - (3) 軒の高さが 2 . 3メートル以下である自動車車庫
 - (4) 道路の隅切りに面する建築物の部分で、構造上やむを得ないと区長が認めるもの
 - (5) 前各号に定めるもののほか、土地利用上やむを得ないと区長が認めるもの
- (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。

(総合的設計による 1 団地の建築物の取扱い)

第 9 条 1 団地内に 2 以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合において、法第 8 6 条第 1 項の規定により特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第 4 条から第 6 条までの規定を適用する場合においては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第 1 0 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 7 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 7 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7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7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7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6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 6 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 6 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、第 5 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（設計図書を用いずに工事を施工し、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前項の刑を科する。

第 1 5 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 4 条、第 5 条関係）

地区の区分	ア 建築物等の用途の制限	イ 建築物の容積率の最高限度		ウ 建築物の建 ぺい率の最 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の特性に応じた容積率の最高限度（目標容積率）	
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。以下「風営法」という。）			

	第2条第1項第8号に規定する「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			
沿道地区 - 2	風営法第2条第1項第5号、第6号及び第8号に規定する「風俗営業」を営む建築物	10分の10	10分の30	10分の3
住宅地区 - 1 A			10分の20	
住宅地区 - 1 B				
住宅地区 - 2 A		10分の10	10分の20	10分の3
住宅地区 - 2 B				
公共施設・大規模敷地地区 A		10分の10	10分の20	10分の3
公共施設・大規模敷地地区 B				
近隣商業地区		風営法第2条第1項第5号、第6号及び第8号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物		

(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ので、この条例案を提出いたします。