

第102号議案

足立区島根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。

平成15年12月1日

提出者 足立区長 鈴木恒年

足立区島根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、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15年足立区告示第315号に定める東京都市計画地区計画島根二丁目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 地区整備計画の区域内の沿道複合地区においては、ホテル又は旅館を建築してはならない。

2 地区整備計画の区域内の近隣商業地区においては、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）第2条第6項第4号に規定する宿泊の用に供する施設を建築してはならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第4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、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5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は、平成15年足立区告示第315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) 建築物の地盤面以下の部分

(2) 公共又は公益上必要なもので、区長がやむを得ないと認める
もの

(建築物の高さの最高限度)

第6条 地区整備計画の区域内の低中層住宅地区においては、建築物の
高さは15メートルを超えてはならない。

2 前項の建築物の高さの算定は、次の各号に定めるところによる。

(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類

する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

(2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

(垣又はさくの構造の制限)

第7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8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86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条及び第5条から第7条まで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条及び第5条から第7条まで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条及び第5条から第7条まで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条及び第5条から第7条まで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条及び第5条から第7条まで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4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者は、20万円以下の罰金に処する。

(1) 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4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5条又は第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。

(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。