

## 第 6 6 号議案

足立区土地区画整理事業を施行すべき区域に係る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 6 年 9 月 2 1 日

提出者 足立区長 鈴木 恒 年

足立区土地区画整理事業を施行すべき区域に係る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、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 1 2 条第 1 項第 1 号の規定により定められた土地区画整理事業を施行すべき区域に係る地区計画の区域内における建築物の敷地、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、別表第 1 に掲げ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。）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 2 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、別表第2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、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(平成6年法律第44号)第6条第3項の規定による計画の認定を受けた計画(同法第7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「認定建築物」という。)の特定施設(同法第2条第4号に規定する特定施設をいう。以下同じ。)の床面積のうち、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律施行令(平成6年政令第311号)第18条の規定により、

認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13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以下でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にある建築物については、この限りでない。

(1) 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で拡幅又は築造されることとなるもの(以下「路線」という。)に接する敷地

(2) 法による道路に接する敷地(前号に該当するものを除く。)

(3) 法第43条第1項ただし書の許可を受けた建築物の敷地

2 前項の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で法第53条第3項第2号の規定により特定行政庁が指定するものの内にある建築物にあつては、別表第2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。

(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、路線の整備後の敷地面積が83.0平方メートル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

(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までの距離の最低限度(以下「外壁の後退距離」という。)は、0.6メートルとする。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平方メートル以内である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) 街区の角にある敷地のすみ切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分

2 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

分には、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。

(建築物の高さの最高限度)

第8条 建築物の高さの最高限度は、別表第2の地区の区分に応じ、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。

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(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第4項に規定する水平投影面積の算定方法による。)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。

(垣又はさくの構造制限)

第9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、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。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第10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条から第7条まで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3項又は第4項の規定により許可された一団地内に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在する建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の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条から第7条まで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とともに、その許可の範囲内において、これらの建築物が同一敷地内にあるものとして適用する第4条又は第8条の規定による限度を超えるものとして適用することができる。

- 3 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又は同条第2項若しくは第3項の規定による許可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、それぞれ、第1項又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11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9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9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9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9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9条の規定は適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第12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13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14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15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条から第5条まで、第7条又は第8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前項の刑を科する。

第16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

- 1 この条例は、平成16年11月1日から施行する。
- 2 第4条の規定は、この条例の施行の日前に法第6条第1項の規定により確認の申請書を提出した建築物及び法第6条の2第1項の規定による確認を受けるための書類を提出した建築物については、適用しない。

#### 別表第1(第2条関係)

地区整備計画の区域の名称	区域
足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区整備計画区域	東京都市計画地区計画足立北部地域舎人・古千谷本町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(平成16年6月24日足立区告示第225号)
足立北部地域西伊興地区地区整備計画区域	東京都市計画地区計画足立北部地域西伊興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(平成16年6月24日足立区告示第226号)
足立北部地域東伊興地区地区整備計画区域	東京都市計画地区計画足立北部地域東伊興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(平成16年6月24日足立区告示第227号)
足立東部地域平野・東六月町地区地区整備計画区域	東京都市計画地区計画足立東部地域平野・東六月町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(平成16年



	6月24日足立区告示第228号)
足立東部地域神明南地区地区整備計画区域	東京都市計画地区計画足立東部地域神明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(平成16年6月24日足立区告示第229号)
足立東部地域神明地区地区整備計画区域	東京都市計画地区計画足立東部地域神明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(平成16年6月24日足立区告示第230号)
足立東部地域神明西地区地区整備計画区域	東京都市計画地区計画足立東部地域神明西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(平成16年6月24日足立区告示第231号)
足立東部地域南花畑一・三・四丁目地区地区整備計画区域	東京都市計画地区計画足立東部地域南花畑一・三・四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(平成16年6月24日足立区告示第232号)
足立東部地域花畑七・八丁目地区地区整備計画区域	東京都市計画地区計画足立東部地域花畑七・八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(平成16年6月24日足立区告示第233号)

別表第2(第3条 第5条、第8条関係)

地区整備計画の区域の名称	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		建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の高さの最高限度
			1	2		
足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区整備計画区域	住宅地区		10分の8	10分の15	10分の4	
	住宅地区					
	住宅地区					
	沿道地区		10分の8	10分の15	10分の4	12m
	沿道地区					
	幹線道路沿道地区					

	駅周辺地区	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				
	駅周辺地区		10分の8	10分の40	10分の4	
	駅周辺地区			10分の20		
足立北部地域西伊興地区地区整備計画区域	住宅地区		10分の8	10分の15	10分の4	
	住宅地区					
	沿道地区		10分の8	10分の15	10分の4	12m
	沿道地区					
	幹線道路沿道地区		10分の8	10分の30	10分の4	
	幹線道路沿道地区		10分の20			
足立北部地域東伊興地区地区整備計画区域	住宅地区		10分の6	10分の15	10分の3	
	住宅地区		10分の8		10分の4	
	住宅地区		10分の6		10分の3	12m
	住宅地区					
	沿道地区		10分の6	10分の15	10分の3	12m
	沿道地区		10分の8		10分の4	
	沿道地区					
幹線道路沿道地区		10分の8	10分の30	10分の4		

	幹線道路沿道地区		10分の20			
	幹線道路沿道地区					
	準工業地区					
足立東部地域平野・東六月町地区地区整備計画区域	住宅地区		10分の6	10分の15	10分の3	
	住宅地区		10分の8		10分の4	
	沿道地区		10分の6		10分の3	12m
	沿道地区		10分の8		10分の4	
	幹線道路沿道地区		10分の6	10分の30	10分の3	
	幹線道路沿道地区		10分の8		10分の4	
	幹線道路沿道地区		10分の20			
	面的整備改良地区		10分の6	10分の15	10分の3	
	面的整備改良地区					12m
	足立東部地域神明南地区地区整備計画区域	住宅地区		10分の8	10分の15	10分の4
住宅地区						
沿道地区			10分の8	10分の15	10分の4	12m
沿道地区						
幹線道路沿道地区			10分の20	10分の30		
幹線道路沿道地区						
準工業地区						
足立東部地域神明地区地区整備計画区域	住宅地区		10分の6	10分の15	10分の3	
	住宅地区		10分の8		10分の4	
	沿道地区		10分の6		10分の3	12m
	沿道地区		10分の8		10分の4	
	沿道地区					
	幹線道路沿道地区		10分の6	10分の30	10分の3	

	幹線道路沿道地区		10分の8		10分の4	
	幹線道路沿道地区					
足立東部地域神明西地区地区整備計画区域	住宅地区		10分の6	10分の15	10分の3	
	住宅地区		10分の8		10分の4	
	沿道地区		10分の6		10分の3	12m
	沿道地区					
足立東部地域南花畑一・三・四丁目地区地区整備計画区域	住宅地区		10分の8	10分の15	10分の4	
	住宅地区					
	沿道地区					
	幹線道路沿道地区					
	準工業地区					
足立東部地域花畑七・八丁目地区地区整備計画区域	住宅地区		10分の6	10分の15	10分の3	
	住宅地区					
	幹線道路沿道地区					

( 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ので、この条例案を提出いたします。