

## 第 6 7 号 議案

足立区中川一丁目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 6 年 9 月 2 1 日

提出者 足立区長 鈴木 恒 年

足立区中川一丁目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 6 年足立区告示第 2 3  
4 号に定める東京都市計画地区計画中川一丁目南地区地区計画（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内の複合地区 A においては、次の各号に掲  
げる建築物を建築してはならない。

( 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 5 号から第 8 号までに規定する風俗営業を営む建築物

( 2 ) 第 6 条に規定する壁面の位置の制限を定めた道路に面する建  
築物の部分で、1 階を居住の用に供するもの（階段及び玄関を  
除く。）

2 地区整備計画の区域内の複合地区 B においては、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。

( 1 ) 風営法第 2 条第 1 項各号に規定する風俗営業を営む建築物

( 2 ) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令 ( 昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号 ) 第 1 3 0 条の 6 の 2 に定める運動施設

( 3 ) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場  
( 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、地区整備計画の区域内の複合地区 A においては、次の各号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は、第 1 号の数値は適用しない。

( 1 ) 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 ) 1 0 分の 2 0

( 2 ) 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 ) 1 0 分の 3 0

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。

（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、200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、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 6 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は、地区計画の計画図 3 に示す壁面線の後退の数値とする。

( 一定の複数建築物に対する制限の特例 )

第 7 条 法第 8 6 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 6 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 8 6 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 8 6 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 8 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 6 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条及び第6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条及び第6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条及び第6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条及び第6条の規定は適用しない。

（公益上必要な建築物の特例）

第9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10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11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 1 2 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 3 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、平成 1 6 年 1 1 月 1 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ため、この条例案を提出いたします。