

第 1 0 0 号議案

足立区江北駅（仮称）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。

平成 1 7 年 9 月 2 1 日

提出者 足立区長 鈴木 恒 年

足立区江北駅（仮称）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 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 7 年足立区告示第 2 5 8 号に定める東京都市計画地区計画江北駅（仮称）周辺地区地区計画（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建築物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、8 3 . 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までの距離の最低限度(以下「外壁の後退距離」という。)は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げる数値とする。

(垣又はさくの構造制限)

第6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。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第7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、第 5 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 5 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 5 0 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 5 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 5 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 5 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4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12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前項の刑を科する。

第13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5条関係）

地区の区分	ア	イ
	建築物の用途の制限	壁面の位置の制限
駅前地区	<p>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23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項第1号から第6号まで及び第8号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同条第6項第3号から第5号までに規定する「店舗型風俗特殊営業」を営む建築物</p> <p>2 建築物の1階で交通広場に面する部分の主たる用途を店舗、飲食店、展示場等の商業施設、自転車駐輪場、神社以外に供する建築物</p>	<p>地区計画の計画図（以下「計画図」という。）3に示す外壁の後退距離は、次に掲げる数値とする。</p> <p>1 江北新道沿いは、1.5メートルとする。ただし、敷地境界の路面の高さから2.5メートル以上の部分は、この限りでない。</p> <p>2 江北新道沿い以外は0.5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。</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（3） 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫</p>
沿道商業地区	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	<p>計画図3に示す外壁の後退距離は、0.5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。</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（3） 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫</p>
幹線沿道地区		
住工地区	風営法第2条第1項第1号から第6号まで及び第8号に規定する「風俗営業」を営む建築物	
土地利用転換地区		
住宅地区-1		
住宅地区-2		

(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。