

第 1 0 1 号議案

足立区に係る防災街区整備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

足立区に係る防災街区整備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、足立区内の防災街区整備地区計画(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成 9 年法律第 4 9 号。以下「密集整備法」という。)第 3 2 条第 1 項の規定に基づき定められた防災街区整備地区計画をいう。)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、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

(適用区域)

第 2 条 この条例の規定は、別表第 1 に掲げる防災街区整備地区計画で定められた特定建築物地区整備計画の区域及び防災街区整備地区整備計画の区域(以下「適用区域」という。)に適用する。

(建築物の用途の制限)

第 3 条 適用区域内においては、次の各号に掲げる用途に供す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 1 2 2 号)第 2 条第 1 項第 1 号から第 6 号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第 6 項第 1 号から第 5 号ま

でに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物

(2) ホテル又は旅館

(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、次の各号に定めるところによる。

(1) 別表第 2 に掲げる区域内においては、同表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄の 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又は都市計画道路補助第 138 号線の道路供用開始告示後は、同表ア欄の 1 の数値は適用しない。

(2) 別表第 3 に掲げる区域内においては、同表の地区の区分に応じ、同表ア欄に掲げる条件に該当する場合は、同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項に規定する延べ面積には、自動車車庫その他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項第1号の規定による限度を超えるものとすることができる。

（建築物の容積率の最低限度）

第5条 建築物の容積率は、別表第3の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値以上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ものは、この限りでない。

（1）自動車車庫その他これらに類するもの

（2）巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

（建築物の敷地面積の最低限度）

第6条 適用区域内においては、建築物の敷地面積は、次の各号に掲げ

る区分に従い、当該各号に定める数値以上でなければならない。

(1) 別表第 1 第 1 項及び第 2 項に掲げる適用区域 83.0 平方メートル

(2) 別表第 1 第 3 項に掲げる適用区域 66.0 平方メートル

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する土地で、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。

(1) 公共施設の整備に係わる土地

(2) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地

3 第 1 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) 第 1 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) 第 1 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 適用区域内においては、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道路中心線までの距離の最低限度（以下「外壁の後退距離」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値とする。

(1) 別表第 1 第 1 項に掲げる適用区域 当該計画図 3 に掲げる壁面の位置の制限の数値

(2) 別表第 1 第 2 項に掲げる適用区域 当該計画図 2 に掲げる壁面の位置の制限の数値

(3) 別表第 1 第 3 項に掲げる適用区域 当該計画図 3 に掲げる壁面の位置の制限の数値

2 前項の規定は、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が次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

(1) 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) 外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分

(3) 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らに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの

(4) 軒の高さが 2 . 3 メートル以下である自動車車庫

(5) 建築物の地盤面下の部分

(建築物の高さの最低限度)

第 8 条 特定建築物地区整備計画の区域内においては、特定地区防災施設（密集整備法第 3 2 条第 2 項第 2 号に規定する特定地区防災施設をいう。以下同じ。）の道路（以下「特定地区防災施設道路」という。）に接する敷地にある建築物に係る当該建築物の特定地区防災施設道路に面する方向の鉛直投影の各部分（第 9 条に規定する特定地区防災施設道路に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の特定地区防災施設道路の路面の中心からの高さの最低限度は、5 メートルとしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。

(1) 付属建築物で平家建のもの

(2) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物

(間口率の最低限度)

第 9 条 建築物の特定地区防災施設道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設道路に接する部分の長さに対する割合 (以下「特定地区防災施設道路に係る間口率」という。) の最低限度は、 10 分の 7 としなければならない。

2 前項に規定する特定地区防災施設に係る間口率の算定について、次の各号に掲げる長さの算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 建築物の特定地区防災施設道路に面する部分の長さ 建築物の周囲の地面に接する外壁又はこれに代わる柱の面で囲まれた部分の水平投影の特定地区防災施設道路に面する長さによる。

(2) 敷地の特定地区防災施設道路に接する部分の長さ 敷地の特定地区防災施設道路に接する部分の水平投影の長さによる。

(建築物の構造に関する防火上の制限)

第 10 条 準防火地域内においては、延べ面積が 500 平方メートルを超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。

(1) 延べ面積が 50 平方メートル以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの

(2) 卸売市場の上家又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの

(3) 高さ 2 メートルを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの

(4) 高さ 2 メートル以下の門又は塀

2 特定地区防災施設道路に接する敷地にある建築物 (特定地区防災施設道路に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。) の当該特定地区

防災施設の当該敷地との境界線からの高さが5メートル未満の範囲は、空隙がない壁を設ける等防火上有効な構造としなければならない。

(垣又はさくの構造制限)

第11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は、ブロック造その他これらに類する構造としてはならない。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) 道路に面する門柱又は門柱に接続する長さ1.2メートル以下かつ高さ2メートル以下のブロック塀その他これらに類するもの

(2) 法令等の制限上やむを得ないもの

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第12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6条まで又は第9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6条まで又は第9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条の規定による限度を超えるものとしてすることができる。

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。

(建築物が適用区域の内外にわたる場合の措置)

第13条 建築物が適用区域の内外にわたる場合においては、第2条の規定にかかわらず、当該建築物の全部についてこの条例の規定(第3条、第6条及び第7条を除く。)を適用する。

(建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置)

第14条 建築物の敷地が適用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かかる規定の適用については、当該敷地の過半が適用区域内に存する場合に限り第3条の規定を適用する。

2 建築物の敷地が適用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かかる規定の適用については、当該敷地の過半が適用区域内に存する場合に限り第6条の規定を適用する。

(都市計画施設における適用除外)

第15条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第6項に規定する都市計画施設の区域については、第2条の規定にかかわらず、第8条、第10条及び第11条の規定は適用しない。

(特定地区防災施設道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合の適用除外)

第16条 建築物の敷地の地盤面が特定地区防災施設の当該敷地との境界線より低い建築物について第8条に規定する特定地区防災施設道路の路面の中心からの高さの最低限度を適用した結果、当該建築物の高さが地階を除く階数が2である建築物の通常の高さを超えるものとなる場合は、第8条及び第9条の規定は適用しない。

(既存の建築物等に対する制限の緩和)

第17条 法第3条第2項の規定により第3条、第7条、第8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3項第3号及び第4号の規定により第3条、第7条、第8条及び第9条の規定が適用される場合であって、次の表の左欄に掲げる要件に該当するときは、同表の右欄に掲げる建築物の部分に対して、第3条、第7条、第8条及び第9条の規定は適用しない。

<p>1 増築又は改築をしようとする場合において、増築若しく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ないとき、又は増築若しくは改築後の床面積の合計が基準時(法第3条第2項の規定により引き続き第3条、第7条、第8条及び第9条の規定(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。)における床面積の合計の1.2倍を超えないとき</p>	<p>建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分</p>
<p>2 大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとするとき</p>	<p>建築物の既存の部分</p>

2 法第3条第2項の規定により第10条の規定の適用を受けない建築物(木造の建築物にあつては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。)について、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により第10条の規定が適用される場合であって、次の表の左欄に掲げる要件に該当するときは、同表の右欄に掲げる建築物の部分に対して、第10条の規定は適用しない。

<p>1 次に定める建築物の増築又は改築をしようとするとき (1) 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計(当該増築</p>	<p>建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分</p>
---	-------------------------------

<p>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)は、50平方メートルを超えず、かつ、基準時(法第3条第2項の規定により引き続き第10条の規定(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。)における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。</p> <p>(2) 増築又は改築後における階数が2以下で、かつ、延べ面積が500平方メートルを超えないこと。</p> <p>(3) 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏は、防火構造とすること。</p>	
<p>2 大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとするとき</p>	<p>建築物の既存の部分</p>

(区長の許可による適用除外)

第18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土地利用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。

(委任)

第19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20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 条まで又は第 7 条から第 1 0 条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いし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 2 1 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 1（第 2 条、第 6 条、第 7 条、第 1 4 条関係）

項	防災街区整備地区計画
1	東京都市計画防災街区整備地区計画足立一・二・三丁目地区防災街区整備地区計画（平成 1 7 年 6 月 1 5 日足立区告示第 2 5 9 号）
2	東京都市計画防災街区整備地区計画関原一丁目地区防災街区整備地区計画（平成 1 7 年 6 月 1 5 日足立区告示第 2 6 0 号）
3	東京都市計画防災街区整備地区計画西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画（平成 1 7 年 6 月 1 5 日足立区告示第 2 6 1 号）

別表第 2（第 4 条関係）

区域	地区の区分	ア	
		建築物の容積率の最高限度	
		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内の特性に応じた容積率の最高限度（目標容積率）
別表第1第3項の地区計画で定める適用区域	幹線道路沿道地区B	10分の20	10分の30

別表第3（第4条、第5条関係）

区域	地区の区分	ア	イ	ウ
		建築物の条件	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度
別表第1第2項の地区計画で定める特定建築物地区整備計画の区域	複合住宅地区	当該建築物の住宅の用途以外に供する床面積の合計の敷地面積に対する割合が都市計画で定められた容積率の2分の1以内であること	10分の24	10分の8
別表第1第3項の地区計画で定める特定建築物地区整備計画の区域	幹線道路沿道地区C 住宅地区B			

（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。