

第 1 0 4 号 議案

足立区西新井駅西口周辺地区地区計画の区域内における建築物の
制限に関する条例の一部を改正する条例

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

足立区西新井駅西口周辺地区地区計画の区域内における建築物の
制限に関する条例の一部を改正する条例

足立区西新井駅西口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（平成 1 5 年足立区条例第 2 7 号）の一部を次のように改
正する。

第 2 条中「平成 1 5 年足立区告示第 4 0 号」を「平成 1 7 年足立区告
示第 2 6 2 号」に改める。

第 3 条を次のように改める。

（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
表ア欄に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。

第 4 条第 1 項中「、第 2 条に規定する地区計画の区域に係る地区整備
計画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」を削り、「同表ア欄」を「同表イ欄」に改め、同条に次の 2 項を
加える。

7 法第 5 9 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
えるものとすることができる。

8 第 1 項の規定は、次の各号に掲げる地区の区分に従い、当該各号に
定める日以後は適用しない。

- (1) 駅前 A 街区 足立区画街路第 9 号線の道路供用開始告示日
- (2) 駅前北街区 足立区画街路第 9 号線及び足立区画街路第 10 号線の道路供用開始告示日
- (3) 駅前周辺地区 及び駅前周辺地区 足立区画街路第 10 号線の道路供用開始告示日

第 5 条第 1 項中「同表イ欄」を「同表ウ欄」に改め、同項ただし書を削り、同条第 2 項中「前項」を「第 1 項」に改め、同項を同条第 3 項とし、同条第 1 項の次に次の 1 項を加える。

- 2 前項の規定は、別表に掲げる地区整備計画その 1 の住宅地区 B の地区内にある敷地のうち、まちづくりに協力し代替地として譲渡された土地で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のものについては、適用しない。

第 6 条各号列記以外の部分中「平成 15 年足立区告示第 40 号に定める地区計画」を「別表に掲げるそれぞれの地区整備計画」に改め、「壁面の位置」の次に「(以下「外壁の後退距離」という。)」を加え、「越えて」を「超えて」に改め、同条ただし書及び各号を削り、同条に次の 3 項を加える。

- 2 前項の規定は、別表に掲げる地区整備計画その 1 に定められた地区の区分及び地区整備計画その 2 の駅前 A 街区においては、次の各号に掲げるものについては、適用しない。

- (1) 建築物の地盤面下の部分
- (2) 公共用歩廊、公衆電話、歩行者の安全上設置するひさし等公益上必要なもので、区長がやむを得ないと認めるもの

- 3 第 1 項の規定は、別表に掲げる地区整備計画その 2 の駅前北街区及び駅前北街区並びに地区整備計画その 3 に定められた地区の区分においては、次の各号に掲げるものについては、適用しない。

- (1) 外壁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らに類する用途（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

4 第1項の規定は、別表に掲げる地区整備計画その3に定められた地区の区分においては、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。

第6条の次に次の1条を加える。

（建築物の高さの最高限度）

第6条の2 別表に掲げる地区整備計画その1の複合商業地区においては、建築物の高さは31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（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とする。）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、12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分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。

第13条第1項第2号中「又は第6条」を「、第6条又は第6条の2」に改める。

別表を次のように改める。

別表（第3条—第6条の2関係）

地区整備計画の名称	地区の区分	ア	イ		ウ
		建築物の用途の制限	建築物の容積率の最高限度		建築物の敷地面積の最低限度
			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の特性に応じた容積率の最高限度（目標容積率）	
地区整備計画その1	複合商業地区	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(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8号までに規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第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 次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 店舗、飲食店 (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運動施設 (3) 診療所、保育所 (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場で客席部分の床面積の合計が200㎡未満のもの (5) 法第48条の規定による許可を受けたもの (6) 前各号の建築物に付属するもの	10分の20	10分の30	15,000㎡
	複合地区	風営法第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			500㎡

	駅前線沿道地区	む建築物及び同条第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			
	住宅地区A				
	住宅地区B				83m ²
地区整備計画 その2	駅前A街区	1 風営法第2条第1項第1号から第8号までに規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第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 建築物の1階及び2階部分の用途が次の用途以外のもの (1) 店舗、飲食店 (2) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (3) 学校、図書館、博物館、美術館、展示場その他これらに類するもの (4) 前各号の建築物に付属するもの	10分の20	10分の40	500m ²
	駅前北街区	1 風営法第2条第1項第1号から第6号までに規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第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 1階部分を店舗又は飲食店の用途に供する建築物以外のもの(当該建築物の敷地面積が600m ² を超え、かつ、交通広場及び都市計画道路に面する場合に限る。)			83m ²
	駅前北街区		10分の30	10分の40	
地区整備計画 その3	幹線道路沿道地区	風営法第2条第1項第1号から第8号までに規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第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			83m ²
	駅前線沿道地区				

防災生活道路沿道地区			
駅前周辺地区			
駅前周辺地区	10分の20	10分の40	
駅前周辺地区	10分の30	10分の40	
住宅地区			

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

(提案理由)

西新井駅西口周辺地区地区計画の変更に伴い、規定を整備する必要があるので、この条例案を提出いたします。