

第 8 1 号議案

足立区千住三丁目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 8 年 6 月 1 3 日

提出者 足立区長 鈴木 恒 年

足立区千住三丁目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 8 年足立区告示第 1 2 6 号に定める東京都市計画地区計画千住三丁目地区地区計画（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。

(建築物の容積率の最低限度)

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、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表イ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場合は、この限りでない。

(1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿以外の用途のみに供する建

建築物

- (2) 土地の高度利用を図ることが用途上困難である、又は構造上やむを得ないと区長が認めた建築物

(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、83.0平方メートル以上でなければならない。ただし、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の拡幅若しくは築造により敷地面積が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

3 第1項の規定は、同項の規定の施行の日又は適用の日以降、次に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業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くなるもの及び当該事業の施行の際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。

- (1) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げるものに関する事業若しくは都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により土地を収用し、若しくは使用することができる都市計画事業又はこれらの事業に係る土地収用法第16条に規定する関連事業
 - (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業（同法第3条第1項の規定により施行するものを除く。）
 - (3) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）による第一種市街地再開発事業（同法第2条の2第1項の規定により施行するものを除く。）
 - (4) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）による住宅街区整備事業（同法第29条第1項の規定により施行するものを除く。）
 - (5) 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49号）による防災街区整備事業（同法第119条第1項の規定により施行するものを除く。）
- 4 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する土地については、適用しない。
- (1) 前項各号に掲げる事業の施行により敷地面積が減少した際、当該敷地面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び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及び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こととなるに至った土地
(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2に示す壁面の位置の制限の数値

とする。ただし、区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

(垣又はさくの構造制限)

第7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。

(1の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第8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1又は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1又は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。

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9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6条及び第7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6条及び第7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6条及び第7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6条及び第7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6条及び第7条の規定は適用しない。

（公益上必要な建築物の特例）

第10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11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12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 3 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（設計図書を用いなくて工事を施工し、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 4 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 4 条関係）

地区の区分	ア	イ
	建築物の用途の制限	建築物の容積率の最低限度
駅前通り地区	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 号に規定する「風俗営業」を営む建築物及び同条第 6 項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物	
	2 住戸の床面積が 22 m ² 未満の共同住宅	
商業・業	3 計画図 2 に示す道路 A に接する敷地においては、	計画図 2 に示す道路 A に

務地区	<p>建築物の1階で、道路Aに面する部分の主たる用途を次の各号に掲げる用途以外に供する建築物（住宅並びに敷地の形態上及び建築物の安全上やむを得ないと区長が認めたものを除く。）</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 店舗、飲食店 (2) 診療所、病院 (3) 児童福祉施設等その他これらに類するもの (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5) 公益上必要な建築物 (6) ホテル又は旅館 (7) 風営法第2条第1項第7号及び第8号に規定する「風俗営業」を営む建築物 	接する敷地においては10分の10とする。
駅前地区	<ul style="list-style-type: none"> 1 風営法第2条第1項第5号及び第6号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物 2 住戸の床面積が22㎡未満の共同住宅 3 計画図2に示す道路Aに接する敷地においては、建築物の1階で、道路Aに面する部分の主たる用途を次の各号に掲げる用途以外に供する建築物（住宅並びに敷地の形態上及び建築物の安全上やむを得ないと区長が認めたものを除く。） <ul style="list-style-type: none"> (1) 店舗、飲食店 (2) 診療所、病院 (3) 児童福祉施設等その他これらに類するもの (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5) 公益上必要な建築物 (6) ホテル又は旅館 (7) 風営法第2条第1項第7号及び第8号に規定する「風俗営業」を営む建築物 	
近隣商業地区	<ul style="list-style-type: none"> 1 風営法第2条第1項第5号及び第6号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物 2 住戸の床面積が22㎡未満の共同住宅 	

(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。