

第66号議案

足立区千住大橋駅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19年6月28日

提出者 足立区長 近藤 弥生

足立区千住大橋駅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25年法律第201号。以下「法」という。）第68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19年足立区告示第146号に定める東京都市計画地区計画千住大橋駅周辺地区地区計画（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用途に供する建築物を建築してはならない。

(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。）の最高限度は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄の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は、同表イ欄の1の数値は適用しない。

- 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、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、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条第3項の規定による計画の認定を受けた計画（同法第18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「認定特定建築物」という。）の建築物特定施設（同法第2条第18号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第24条の規定により、認定特定建築物の延べ面積の10分の1を限度として、通常の建築物の建築物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14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 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) 商業複合地区B 主要区画道路1号線及び区画道路1号の道路供用開始告示日

(2) 住宅地区D 区画道路1号の道路供用開始告示日

(3) 駅前地区A、駅前地区B及び幹線道路沿道地区B 足立区画街路第11号線の道路供用開始告示日

(建築物の容積率の最低限度)

第5条 建築物の容積率の最低限度は、別表の地区の区分に応じ、同表ウ欄に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第6条 建築物の建ぺい率（建築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、同表エ欄に掲げる数値以下でなければならない。この場合において、法第53条第3項の規定は適用しない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表オ欄に掲げる数値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又は築造により敷地面積が当該数値未滿となる場合は、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、同項の規定は適用しない。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おいては、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8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、隣地境界線、歩道状空地境界線又は新河川区域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、地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限の数値とする。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。

(1) 商業複合地区A、商業複合地区B、業務複合地区、住宅地区A、住宅地区B、住宅地区C、住宅地区D、工場業務地区及び駅前地区Aにあつては、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

(2) 商業複合地区B、駅前地区B、幹線道路沿道地区A及び幹線道路沿道地区Bにあつては、次に掲げるもの

ア 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

イ 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に類する用途(自動車車庫を除く。)に供するもの

- ウ 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫
- エ 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

(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表カ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、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による。）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、1.2メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

(垣又はさくの構造制限)

第10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、高規格堤防による擁壁、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11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9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12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8条及び第10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8条及び第10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8条及び第10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8条及び第10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、これらの規定は適用しない。

（建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置）

第13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7条の規定を適用する。

（委任）

第14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15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7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7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6条まで、第8条又は第9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16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7条、第9条関係）

地区の 区分	ア 建築物等の用途の制限	イ 建築物の容積率の最高 限度		ウ 建築物の 容積率の 最低限度	エ 建築物の 建ぺい率 の最高限 度	オ 建築物の敷地面積 の最低限度	カ 建築物 の高さ 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 の区域の 特性に応 じた容積 率の最高 限度(目標 容積率)				
商業複 合地区 A	1 戸建住宅、長屋 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ね るもの 4 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売 所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類 するもの 6 工場（自家販売のための食品製造業（食品加工業を含 む。）を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもの で、作業場に供する部分の床面積の合計が50㎡以内の ものを除く。） 7 倉庫業を営む倉庫 8 自動車教習所 9 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	10分の20	10分の30			6,000㎡	30m
商業複 合地区 B	1 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売 所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類 するもの 3 工場（自家販売のための食品製造業（食品加工業を含 む。）を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもの で、作業場に供する部分の床面積の合計が50㎡以内の ものを除く。） 4 倉庫業を営む倉庫 5 自動車教習所 6 風営法第2条第1項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 7 主要区画道路1号に面する1階部分の主たる用途が 次に掲げる用途以外の建築物 (1) 建築基準法施行令第130条の5の3各号に 掲げるもの (2) 事務所 (3) 診療所、病院 (4) 保育所、児童厚生施設 (5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類す る公益上必要な建築物					500㎡ ただし、足区画 街路第11号線の 整備に協力し代替 地として譲渡され た土地の全部を1 の敷地として行う 建築行為について は、この限りでな い。	

(7) ホテル又は旅館						
業務複 合地区	1 カラオケボックスその他これに類するもの 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売 所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 自動車教習所 4 風営法第2条第1項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	10分の22			2,000㎡	
住宅地 区A	1 戸建住宅、長屋 2 ホテル又は旅館	10分の38	10分の25	10分の5	6,000㎡	150m
住宅地 区B	3 工場(自家販売のための食品製造業(食品加工業を含 む。)を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもの で、作業場に供する部分の床面積の合計が50㎡以内の ものを除く。)	10分の30		10分の6	2,000㎡	90m
住宅地 区C	4 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 5 自動車教習所 6 畜舎 7 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。)				6,000㎡	60m
住宅地 区D	1 ホテル又は旅館 2 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 3 自動車教習所 4 畜舎				83㎡ ただし、足立区画 街路第11号線の 整備に協力し代替 地として譲渡され た土地の全部を1 の敷地として行う 建築行為について は、この限りでな い。	30m
工場業 務地区	1 物販店、飲食店その他これらに類する用途のもので、 その用途に供する部分の延べ面積の合計が3,000㎡ を超えるもの 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売 所、場外車券売場その他これらに類するもの 4 建築基準法別表第2(ぬ)項第1号(1)から(31) まで((19)を除く。)に掲げる工場 5 建築基準法別表第2(ぬ)項第1号(19)に掲げる 工場であつて、当該部分の床面積の合計が12,500 ㎡を超えるもの 6 建築基準法別表第2(ぬ)項第2号に掲げる危険物の 貯蔵又は処理に供するもの 7 倉庫業を営む倉庫 8 自動車教習所 9 風営法第2条第1項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	10分の24			2,000㎡	
駅前地 区A	1 風営法第2条第1項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 足立区画街路第11号線に面する1階部分の主たる 用途が次に掲げる用途以外の建築物 (1) 建築基準法施行令第130条の5の3各号に 掲げるもの (2) 事務所 (3) 診療所、病院 (4) 保育所、児童厚生施設	10分の30	10分の40		500㎡ ただし、足立区画 街路第11号線の 整備に協力し代替 地として譲渡され た土地の全部を1 の敷地として行う 建築行為又は良好 な居住環境を害す るおそれがないと	60m

	<ul style="list-style-type: none"> (5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (7) ホテル又は旅館 (8) 駐輪場 (9) 駅舎 				して区長が認めたものについては、この限りでない。
駅前地区B	<p>1 風営法第2条第1項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</p> <p>2 足立区画街路第11号線に面する1階部分の主たる用途が次に掲げる用途以外の建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるもの (2) 事務所 (3) 診療所、病院 (4) 保育所、児童厚生施設 (5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (7) ホテル又は旅館 (8) 駐輪場 <p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 戸建住宅、長屋 (2) 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 				83㎡ ただし、良好な居住環境を害するおそれがないとして区長が認めたものについては、この限りでない。
幹線道路沿道地区A	風営法第2条第1項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				
幹線道路沿道地区B		10分の30	10分の60		
住工共存地区A					
住工共存地区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。