

第 3 4 号 議 案

足立区竹ノ塚駅中央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 3 0 年 2 月 2 1 日

提出者 足立区長 近 藤 弥 生

足立区竹ノ塚駅中央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 2 9 年足立区告示第 4 8 8 号に定める東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画(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。

(建築物等の用途の制限)

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、別表第 1 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 の地区の区分に応じ、同表ア欄に掲げる第 6 条に規定する壁面の位置の制限が定められている敷地においては、それぞ

れ次に掲げる数値のうち最大のもの以下でなければならない。

ア 用途地域に関する都市計画で定められた数値を超えない範囲内において、別表第 2 イ欄に掲げる数値（2 以上の壁面の位置の制限が定められているときは、最大のもの）

イ 用途地域に関する都市計画で定められた数値を超えない範囲内において、前面道路（前面道路が 2 以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に、別表第 2 ウ欄に掲げる数値を乗じたもの

（ 2 ） 別表第 2 の地区の区分の欄に掲げる地区内の第 6 条に規定する壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、用途地域に関する都市計画で定められたものを超えない範囲内において、前面道路（前面道路が 2 以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に、同表ウ欄に掲げる数値を乗じたもの以下でなければならない。

（ 3 ） 別表第 3 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 2 6 1 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 前項に規定する延べ面積には、次の各号に掲げる建築物の部分については、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）に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として算入しない。

（ 1 ） 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 5 分の 1

（ 2 ） 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 5 0

分の 1

(3) 蓄電池 (床に据え付けるものに限る。) を設ける部分 5 0 分の 1

(4) 自家発電設備を設ける部分 1 0 0 分の 1

(5) 貯水槽を設ける部分 1 0 0 分の 1

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。) から高さ 1 メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (以下この項において「老人ホーム等」という。) の用途に供する部分 (次項に定める部分を除く。以下この項において同じ。) の床面積 (当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等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、当該建築物の住宅及び老人ホーム等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、建築基準法施行令 (昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号) 第 1 3 5 条の 1 6 に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しく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 1 8 年法律第 9 1 号) 第 1 7 条第 3 項の規定による計画の認定を受けた計画 (同法第 1 8 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 1 8 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 1 8 年政令第 3 7 9 号) 第 2 4 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 法第59条の2第1項及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条第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。

（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、別表第1の地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄の数値以上でなければならない。ただし、足立区細街路整備条例（平成24年足立区条例第61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、次の各号のいずれかに該当する土地で、その全部又は2以上の敷地を1の敷地として使用する場合においては、適用しない。

（1） 公共施設の整備に係る土地

（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、その全部又は2以上の敷地を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

4 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、その全部又は 2 以上の敷地を 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 2 6 年法律第 2 1 9 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 4 3 年法律第 1 0 0 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 1 6 条に規定する関連事業

(2) 土地区画整理法（昭和 2 9 年法律第 1 1 9 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 4 4 年法律第 3 8 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 5 0 年法律第 6 7 号）による住宅街区整備事業（同法第 2 9 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 4 9 号）による防災街区整備事業（同法第 1 1 9 条第

1 項の規定により施行するものを除く。)

5 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

6 第 1 項の規定は、区長が良好な居住環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないと認めた場合は、適用しない。

(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（ベランダ、バルコニー等及び前面道路の路面の中心からの高さが 3.5 メートル以下の部分に設ける軒、出窓等を含む。）から道路境界線までの距離は、次のとおりとする。

(1) 地区計画の計画図 3 に示す壁面の位置の制限の数値以上とする。

(2) 地区計画の計画図 3 に壁面の位置の制限が示されていない道路境界線までの距離は、0.5 メートル以上とする。

2 前項第 2 号の規定は、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は、適用しない。

(1) 床面積に算入されない出窓の部分

(2) 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの

- (3) 自動車車庫で軒の高さが 2 . 3 メートル以下であるもの
(建築物等の高さの最高限度)

第 7 条 建築物の高さは、別表第 4 の地区の区分に応じ、それぞれ同表
ア欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、同表イ欄に掲げ
る前条に規定する壁面の位置の制限が定められている敷地に建築する
建築物においては、同表ウ欄に掲げる数値 (2 以上の壁面の位置の制
限が定められているときは、最大のもの) 以下でなければならない。

2 前項ただし書の規定は、前面道路 (2 以上あるときは、そのうちの
1) を都市計画道路補助第 2 6 1 号線とし、前条に規定する壁面の位
置の制限が定められている敷地に建築する建築物については、適用し
ない。

3 前 2 項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、
適用しない。

- (1) 法第 5 2 条第 1 4 項の規定により特定行政庁が許可した建築
物
(2) 法第 5 9 条の 2 第 1 項及びマンションの建替え等の円滑化に
関する法律第 1 0 5 条第 1 項の規定により特定行政庁が許可した建
築物
(3) 駅前中心地区 (駅前広場周辺) — A 及び B 内の建築物で、良
好な市街地環境や都市景観の形成に資すると区長が許可した建築物
(垣又は柵の構造の制限)

第 8 条 建築物に付属する塀で道路及び第 6 条に規定する壁面の位置の
制限が定められている部分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その他これらに類する構造としてはな
らない。

- (1 の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第 9 条 法第 8 6 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 条及び第 5 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 1 0 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 条及び第 6 条から第 8 条まで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 6 条から第 8 条まで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 条及び第 6 条から第 8 条まで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 6 条から第 8 条まで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 6 条から第 8 条までの規定は適用しない。

（公益上必要な建築物の特例）

第 1 1 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 1 2 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 1 3 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 4 条 次の各号のいずれかに該当する者は、20 万円以下の罰金に処する。

（ 1 ） 第 3 条、第 4 条、第 6 条又は第 7 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 ） 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、同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 前項第 1 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 5 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 3 条、第 5 条関係）

地区の区分	ア	イ
	建築物等の用途の制限	建築物の敷地面積の最低限度
駅前中心地区（駅前広場周辺） - A	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 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 6 項第 1 号から第 3 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 壁面の位置の制限（地区計画の計画図 3 に示す壁面の位置の制限をいう。以下同じ。） 号、 号又は 号が定められた路線に接する	300 m ²
駅前中心地区（駅前広場周辺） - B		83 m ²

	敷地においては、建築物の１階部分で、路線に面する部分の主たる用途が次に掲げる用途以外の建築物。ただし、地区計画の都市計画決定の告示日において現に使用する用途と同様の用途は、この限りでない。	
駅前中心地区（赤山街道沿道） - A	（１） 店舗、飲食店その他これらに類するもの	300 m ²
駅前中心地区（赤山街道沿道） - B	（２） 事務所 （３） 運動施設その他これらに類するもの （４） 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 （５） 診療所、病院 （６） 児童福祉施設等 （７） 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの	
駅前中心地区（駅周辺回遊）	（８） 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	83 m ²

	(9) ホテル又は旅館 (10) 駐輪場	
沿道地区 - A	-	
沿道地区 - B - 1		
沿道地区 - B - 2		
大規模敷地地区		
住居系複合地区		

別表第 2 (第 4 条関係)

地区の区分	ア	イ	ウ
	壁面の位置の制限	建築物の容積率の最高限度	前面道路の幅員のメートルの数値に乗ずる数値
駅前中心地区 (駅前広場周辺) - A	壁面の位置の制限 号、 号又は 号	10 分の 50	10 分の 6
	壁面の位置の制限 号	10 分の 48	
	壁面の位置の制限 号	10 分の 36	
駅前中心地区 (駅前広場周辺) - B	壁面の位置の制限 号又は 号	10 分の 50	
	壁面の位置の制限 号	10 分の 42	
駅前中心地区 (赤山街道沿道) - A	壁面の位置の制限 号	10 分の 48	
	壁面の位置の制限 号又は 号	10 分の 50	
	壁面の位置の制限	10 分の 36	

	号	
駅前中心地区 (赤山街道沿 道) - B	壁面の位置の制限 号又は 号	10 分の 50
	壁面の位置の制限 号	10 分の 42
駅前中心地区 (駅周辺回 遊)	壁面の位置の制限 号、 号、 号又 は 号	10 分の 50
	壁面の位置の制限 号	10 分の 48
	壁面の位置の制限 号	10 分の 42
	壁面の位置の制限 号	10 分の 36

別表第 3 (第 4 条関係)

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 域の特性に応じた容積 率の最高限度 (目標容 積率)
	沿道地区 - B - 1	10 分の 15
沿道地区 - B - 2	10 分の 20	10 分の 30

別表第 4 (第 7 条関係)

	ア	イ	ウ
	建築物の	壁面の位置の制限	壁面の位置の

地区の区分	高さの最高限度		制限が定められている敷地に建築する建築物の高さの最高限度
駅前中心地区（駅前広場周辺） - A	31m	壁面の位置の制限号又は 号	31m
		壁面の位置の制限号又は 号	25m
		壁面の位置の制限号	21.5m
駅前中心地区（駅前広場周辺） - B		壁面の位置の制限号	31m
		壁面の位置の制限号	25m
		壁面の位置の制限号	21.5m
駅前中心地区（赤山街道沿道） - A		壁面の位置の制限号又は 号	25m
		壁面の位置の制限号	31m
		壁面の位置の制限号	21.5m
駅前中心地区（赤山街道沿道） - B		壁面の位置の制限号	25m
		壁面の位置の制限号	31m

		壁面の位置の制限 号	21.5m
駅前中心地区（駅 周辺回遊）		壁面の位置の制限 号又は 号	31m
		壁面の位置の制限 号、 号又は 号	25m
		壁面の位置の制限 号又は 号	21.5m

（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。