

## 第 1 4 号議案

東京都台東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 2 3 年 2 月 4 日

提出者 東京都台東区長 吉 住 弘

( 提案理由 )

この案は、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 6 8 条の 2 第 1 項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の制限に関し必要な事項を定めるため提出します。

# 東京都台東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、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域内において、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、適切かつ合理的な土地利用を図り、もって適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

## (適用区域)

第2条 この条例の規定は、別表第1に掲げる地区整備計画区域に適用する。

## (地区の区分)

第3条 この条例において地区計画の区域内における地区の区分は、当該地区計画に定めるところによる。

## (建築物の用途の制限)

第4条 第2条に規定する区域（その区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域。以下「計画地区」という。）内においては、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（い）欄に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。

## (建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、同表(ろ)欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、同項の規定の施行又は適用の際、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、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、同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については、この限りでない。

3 第1項の規定は、法第86条の9第1項各号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第1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、その全部を一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) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該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

(建築物の壁面の位置の制限)

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その他の境界線又は道路中心線までの距離は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、同表(は)欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、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い、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差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。)下の部分については、この限りでない。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 建築物の高さは、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、同表(に)欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項に規定する建築物の高さには、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。

(建築物の敷地が計画地区の区域の内外にわたる場合等の措置)

第8条 建築物の敷地が第2条に規定する区域の外と一の計画地区にわたる場合においては、その敷地の過半が当該計画地区に属するときは、その建築物又はその敷地の全部について、当該計画地区に係る第4条及び第5条第1項の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、その建築物又はそ

の敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

2 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、当該敷地の過半の属する計画地区に係る第4条及び第5条第1項の規定を適用する。

3 建築物の敷地が前2条の規定による制限を受ける計画地区の2以上にわたる場合においては、これらの規定による制限を受ける区域内に存するその建築物の部分又はその敷地の部分について、これらの規定をそれぞれ適用する。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第9条 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合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、総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物を建築する場合において、東京都台東区長(以下「区長」という。)がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに対する第4条から第7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。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第10条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、台東区規則(以下「規則」という。)で定める範囲内において増築又は改築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4条の規定は適用しない。

2 法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築をする場合においては、当該建

建築物の既存部分のうち同条の規定に適合しない部分に対しては、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6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6条又は第7条第1項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6条又は第7条第1項の規定は適用しない。

(用途の変更に対するこの条例の準用)

第11条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、規則で定める範囲内において用途を変更する場合においては、同条の規定は準用しない。

- 2 法第3条第2項の規定により第6条又は第7条第1項の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合においては、これらの規定は準用しない。

(特例による許可)

第12条 この条例の規定の適用に関して、区長が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及びその敷地については、当該許可の範囲内において、当該規定は適用しない。

(建築審査会の同意)

第13条 区長は、前条の規定による許可をする場合においては、あらかじめ東京都台東区建築審査会の同意を得なければならない。

(委任)

第 1 4 条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

( 罰 則 )

第 1 5 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 4 条又は第 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おいて、当該建築物の敷地面積を減少させたことにより第 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 6 条又は第 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）

( 3 ) 法第 8 7 条第 2 項において準用する第 4 条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

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同項の刑を科する。

( 両罰規定 )

第 1 6 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場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条第 1 項の刑を科する。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表第 1 ( 第 2 条関係 )

名称	区域
東京都市計画浅草六区地区地区計画地区整備計画区域	平成 2 3 年台東区告示第 号に定める東京都市計画浅草六区地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第 2 ( 第 4 条 第 7 条関係 )

東京都市計画浅草六区地区地区計画地区整備計画区域

計画地区		A 地区	B 地区
(い)	建築物の用途の制限	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 項各号及び第 9 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 2 地上 1 階を店舗、飲食店、展示場等の商業施設以外の用に供する建築物。ただし、区長が公益上必要と認めた建築物については、この限りでない。 3 敷地面積 3 0 0 平方メートル以上の敷地において、興行場又はこれに類する用途に供する施設を設けない建築物	
(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	3 0 0 平方メートル	
(は)	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(ベランダ、バルコニーその他これらに類するものを含む。)から道路境界線までの距離は、計画図 2 に掲げる区分に応じ、それぞれ定められた数値。ただし、区長が敷地の形態上又は土地の利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない。	
(に)	建築物の高さの最高限度	1 3 1 メートル 2 3 6 メートル(計画図 2 に掲げる 0 . 5 メートル以上の壁面の位置の制限を受ける場合。2 以上の制限を受ける場合はその最大数値による。) 3 5 3 メートル(敷地面積 3 , 0 0 0 平方メートル以上で、敷地面積の 1 0 0 分の 6 以上の公共の用に供する空地(壁面の位置の制限を受ける区域を除く。)を設ける場合) 4 建築物等の高さには、建築物の屋上を利用して設置する屋外広告塔、広告板及び看板を目的とする工作物の高さを含むものとし、前 3 項に掲げる数値以内で設置するものとする。ただし、屋上に設置する 4 メートル以下のフェンス(目隠し用を含む。)については、この限りでない。	

備考 この表において「計画図」とは、都市計画法第 1 4 条第 1 項に規定する計画

図をいう。