

○大田区内の沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(昭和63年3月18日条例第13号)

大田区内の沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

昭和63年3月18日
条例第13号

改正

平成9年3月14日第27号

平成13年6月22日第60号

平成20年6月20日第42号

(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、区内の沿道整備道路(幹線道路の沿道の整備に関する法律(昭和55年法律第34号。以下「沿道法」という。)第5条第1項の規定により指定された道路をいう。以下同じ。)に係る沿道地区計画(沿道法第9条第1項の規定に基づき定められた沿道地区計画をいう。)の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、道路交通騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)において使用する用語の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、次に掲げる沿道地区計画において定められた区域(以下「適用区域」という。)に適用する。

- (1) 東京都市計画大田区環七沿道地区計画(昭和63年大田区告示第8号)
- (2) 東京都市計画大田区環8沿道地区計画(平成13年大田区告示第140号)
- (3) 東京都市計画大田区中原街道沿道地区計画(平成20年大田区告示第266号)

(間口率の最低限度)

第4条 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合(以下「間口率」という。)は、10分の7以上としなければならない。

2 前項の間口率の算定において、次の各号に掲げる長さの算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さ 建築物の周囲の地面に接する外壁又はこれに代わる柱の面で囲まれた部分の水平投影の沿道整備道路に面する長さによる。
- (2) 敷地の沿道整備道路に接する部分の長さ 敷地の沿道整備道路に接する部分の水平投影の長さによる。

(建築物の高さの最低限度)

第5条 沿道整備道路に接する敷地にある建築物の沿道整備道路に面する方向の鉛直投影の各部分(間口率の最低限度を超える部分を除く。)の沿道整備道路の路面の中心からの高さは5メートル以上としなければならない。

(建築物の構造に関する遮音上必要な制限)

第6条 沿道整備道路に接する敷地にある建築物(間口率の最低限度を超える部分を除く。)の沿道整備道路の路面の中心からの高さが5メートル未満の範囲は空隙(げき)のない壁を設けるなど、遮音上有効な構造としなければならない。

(建築物の構造に関する防音上必要な制限)

第7条 住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物で、道路交通騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するため、防音上有効な構造とする必要があるものの居室及び居室との間に区画となる間仕切壁又は戸(ふすま、障子その他これらに類するものを除く。)がなく当該居室と一体とみなされる建築物の部分の窓、出入口、排気口、給気口、排気筒、給気筒、屋根及び壁で、直接外気に接するものは、次に掲げる構造としなければならない。

- (1) 窓及び出入口は、閉鎖した際、防音上有害な空隙(げき)が生じないものであり、これらに設けられる戸は、ガラスの厚さ(当該戸が2重以上になつている場合は、それぞれの戸のガラス

の厚さの合計)が0.5センチメートル以上であるガラス入りの金属製のもの又はこれと防音上同等以上の効果のあるものであること。

(2) 排気口、給気口、排気筒及び給気筒は、開閉装置を設ける等防音上効果のある措置を講じたものであること。

(3) 屋根及び壁は、防音上有害な空隙(げき)のないものであるとともに、防音上支障がない構造のものであること。

(建築物が適用区域の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物が第3条に規定する適用区域の内外にわたる場合は、同条の規定にかかわらず、当該建築物の全部についてこの条例の規定を適用する。

2 前項の規定にかかわらず、前条に規定する建築物の居室及び建築物の部分が適用区域外に存する場合においては、当該建築物の居室及び建築物の部分について同条の規定は適用しない。

(都市計画施設の区域内における適用の除外)

第9条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第6項に規定する都市計画施設の区域内については、第3条の規定にかかわらず、第4条から第6条までの規定は適用しない。

(道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合の適用の除外)

第10条 建築物の敷地の地盤面が沿道整備道路の路面の中心より低い建築物について第5条の規定を適用した結果、当該建築物の高さが地階を除く階数が2である建築物の通常の高さを超えるものとなる場合は、第4条から第6条までの規定は適用しない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第11条 法第3条第2項の規定により第4条から第7条までの規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれかに掲げる場合は、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。

(1) 増築又は改築においては、工事の着手が基準時(法第3条第2項の規定により第4条から第7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ものとする。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)以後である増築若しく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ない場合又は当該増築若しくは改築後の床面積の合計が基準時における当該建築物の延べ面積の合計の1.2倍を超えない場合

(2) 大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合。ただし、第7条にあつてはそれらの大規模の修繕又は大規模の模様替が屋根又は壁に及ばない場合に限る。

(区長の許可による適用の除外)

第12条 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もの及び建築物の位置、構造、用途等の特殊性により防音上又は遮音上支障がないと認めて許可したものについては、この条例に定める制限の全部又は一部を適用しない。

(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、あらかじめ大田区建築審査会の同意を得なければならない。

(委任)

第14条 この条例の施行について必要な事項は、区長が定める。

付 則 (平成20年6月20日条例第42号)

この条例は、平成20年7月1日から施行する。