



建設委員会議案説明資料

令和元年 6 月 2 7 日

件 名	頁
1 第 5 3 号議案 足立区宅地開発事業調整条例	1
2 第 5 4 号議案 足立区興野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	1 1
3 第 5 5 号議案 東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業 に関する施行協定の変更について	2 0

（都市建設部）

第 5 3 号議案説明資料

令和元年 6 月 2 7 日

件 名	足立区宅地開発事業調整条例
所管部課名	建築室開発指導課
内 容	<p>1 制定理由 足立区環境整備基準の宅地開発事業について、条例化による必要な手続、基準その他必要な事項を定めることにより、無秩序な宅地開発を防止し、良好な住環境等の形成を図るため「足立区宅地開発事業調整条例」を制定する。</p> <p>2 条例の概要</p> <p>(1) 対象 事業区域の面積が 1 5 0 平方メートル以上の宅地開発事業（一団の土地を 2 以上に分割し、1 以上の戸建て住宅を建築する事業）</p> <p>(2) 区長の責務 事業者の理解と協力の下、宅地開発事業について適切な指導及び助言を行うよう努める。</p> <p>(3) 事業者の責務 自ら良好な住環境の形成に取り組むとともに、区が実施する施策に協力するよう努める。</p> <p>(4) 事業の手続き等 事業計画書の提出、適合通知、境界の確定、近隣関係住民への説明等、工事着手、事業計画書等の閲覧</p> <p>(5) 宅地等に係る基準等 宅地の最低面積、宅地造成、建築協定、緑化</p> <p>(6) 公共公益施設等の整備に係る基準 道路の整備、ごみ集積場、防犯灯、防犯対策</p> <p>(7) 都市計画法に定める開発許可の基準 公園等の最低面積、公園等の設置の免除</p> <p>(8) 地域コミュニティの推進、優良事業の表彰等 地域コミュニティの推進、優良事業の表彰、報告の徴収、勧告及び公表</p>

	<p>3 条例化により新たに追加された内容</p> <p>(1) 事業の手続き等</p> <p>ア 近隣関係住民への説明等</p> <p>イ 事業計画書の提出</p> <p>ウ 事業計画書の閲覧</p> <p>(2) 工事着手の時期</p> <p>適合通知後に宅地開発事業の工事に着手する</p> <p>(3) 地域コミュニティの推進</p> <p>地域の地縁団体への加入等について、区と協議</p> <p>(4) 優良事業の表彰</p> <p>特に魅力あるまちづくりの発展に貢献した宅地開発事業を表彰</p> <p>(5) 勧告及び公表</p> <p>条例の規定に適合しない場合は、期限を定め、必要な措置を講ずるよう勧告し、従わない場合は公表することができる</p> <p>4 制定内容(別紙参照 P3~10)</p> <p>足立区宅地開発事業調整条例(案)のとおり</p> <p>5 施行年月日</p> <p>令和元年10月1日</p>
<p>今後の方針</p>	<p>条例制定の内容を区民及び関係事業者等に周知し、的確な指導に努めていく。</p>

足立区宅地開発事業調整条例（案）

（目的）

第1条 この条例は、事業者による戸建て住宅の供給を目的とした宅地開発事業に関し、必要な手続、基準その他必要な事項を定めることにより、良好な住環境の保全及び安全で快適な生活環境を形成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、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び都市計画法（昭和43年法律第100号）で使用する用語の例によるほか、次に定めるところによる。

- （1） 建築 法第2条第13号に規定する建築をいう。
- （2） 道路 法第42条に規定する道路をいう。
- （3） 戸建て住宅 法別表第2（い）項第1号に規定する住宅及び同項第2号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるものをいい、長屋を除くものとする。
- （4） 宅地 戸建て住宅の建築に係る敷地をいう。
- （5） 宅地開発事業 一団の土地を2以上に分割し、1以上の戸建て住宅を建築する事業をいい、当該事業に伴い新設される道路、ごみ集積場等の施設を整備する事業を含むものとする。
- （6） 事業区域 宅地開発事業に係る土地の区域をいう。
- （7） 事業者 宅地開発事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を施工するものをいう。ただし、国、都、地方公共団体及び都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）に規定する独立行政法人都市再生機構をいう。）を除く。
- （8） 交通利便地域 駅から直線距離でおおむね500メートル以内の区域で、区長が別に指定するものをいう。
- （9） 公園等 公園、緑地又は広場をいう。
- （10） 近隣関係住民 事業区域境界線から水平距離20メートルの範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者をいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、次の各号のいずれかに該当する場合を除く、事業区域の面積が150平方メートル以上の宅地開発事業について適用する。

- (1) 法第85条に規定する仮設建築物の建築
- (2) 災害対応のため、必要な緊急措置として行われるもの
- (3) 専ら自己又は親族が居住するために行うことが明らかなもの
(1の宅地開発事業とみなし条例を適用する事業)

第4条 150平方メートル以上の一団の土地の一部のみ宅地開発事業を行う場合、当該事業を行う土地以外の区域で、宅地開発事業を行わない事実の確認ができなかったときは、当該一団の土地の全部を1の事業区域とみなす。

2 前項の事実が確認できた場合においても、同一の事業者が宅地開発事業により戸建て住宅を建築し、法第7条第5項の検査済証の交付を受けた日から起算して3年以内に行う宅地開発事業であって、全体として一体的な土地利用を行うとみなされる場合は、1の宅地開発事業とみなす。

(区長の責務)

第5条 区長は、この条例の目的を達成するため、事業者の理解と協力の下に、宅地開発事業について適切な指導及び助言を行うよう努めるものとする。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、この条例の目的を達成するため、自ら良好な住環境の形成に取り組むとともに、区が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

(境界の確定)

第7条 事業者は、事業区域と公共施設(都市計画法第4条第14項に定める公共施設をいう。以下同じ。)との官民境界と現状に差異がある場合は、当該公共施設の管理者と協議のうえ境界の確定を行うよう努めるものとする。

(事業計画書の提出)

第8条 事業者は、次の各号のいずれかに掲げる手続を行う前に規則で定めるところにより、事業計画書を区長に提出するものとする。

- (1) 法第6条第1項又は法第6条の2第1項の規定による確認の申請
- (2) 建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第9条の規定による道路の

位置の指定の申請

- 2 区長は、前項の規定による事業計画書の提出があった場合は、当該事業計画書の内容を審査し、第15条又は第22条の規定に適合しないと認めるときは、当該事業者に対して必要な措置を講ずるよう要請するものとする。
- 3 都市計画法第29条の適用を受ける宅地開発事業においては、同法第32条に基づく開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得た場合には、第1項の規定による事業計画書の提出があったものとみなす。

(適合通知)

- 第9条 区長は、前条第1項の規定により提出された事業計画書の内容が、第15条及び第22条の規定に適合していると認めるときは、規則で定める事業計画適合通知書により事業者へ通知するものとする。
- 2 前条第3項の宅地開発事業にあつては、都市計画法第29条に基づく開発行為の許可があつた場合には、前項の規定による適合した旨の通知があつたものとみなす。
 - 3 第1項の適合通知を受けた後に当該事業区域の土地の所有権を第三者に譲渡する場合は、当該宅地開発事業の事業者は、当該事業計画の内容を当該第三者に承継させるものとする。

(工事着手の時期)

- 第10条 事業者は、前条第1項の通知後(同条第2項の規定により同条第1項の通知があつたものとみなされた場合を含む。)に宅地開発事業の工事に着手するものとする。

(変更の届出)

- 第11条 事業者は、事業計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに規則で定めるところにより、事業計画変更届を区長に提出するものとする。
- 2 前項の規定による届出については、第8条第2項の規定を準用する。この場合において、同項中「事業計画書」とあるのは「事業計画変更届」と読み替えるものとする。

(取下げ、取止めの届)

- 第12条 事業者は、第8条第1項の事業計画書の提出後、当該事業の計画を取り止める場合は、規則で定めるところにより、区長にその旨を届け出るものとする。

(事業計画書等の閲覧)

- 第13条 区長は、事業計画書及び事業計画変更届(以下「事業計画書等」という。)を閲

覧に供するものとする。

2 事業計画書等の閲覧をしようとする者は、規則で定めるところにより、区長に申請するものとする。

3 区長は、事業計画書等の閲覧をする者が当該事業計画書等を汚損又は毀損した場合には、当該閲覧を中止することができる。

(近隣関係住民への説明等)

第14条 事業者は、宅地開発事業の工事着手前に近隣関係住民に対し、事業計画のうち規則で定める事項について、戸別訪問又は説明会の方法(以下「説明会等」という。)により、説明するよう努めるものとする。

2 事業区域の面積が3,000平方メートル以上の宅地開発事業を行う事業者は、事業の着手前に近隣関係住民に対し、事業計画のうち前項の規則で定める事項について、説明会等により、説明を行うものとする。ただし、当該近隣関係住民が長期間不在等により説明を行うことができず、かつ、前項の規則で定める事項について説明会等に代え、文書により周知した場合は、この限りでない。

3 事業者は、前項本文の規定により説明を行うに当たっては、近隣関係住民から説明会の開催を求められた場合には、説明会の開催により説明を行うものとする。

4 事業者は、前2項の規定により行った説明会等の内容を規則で定めるところにより、区長に報告するものとする。

(宅地の最低面積)

第15条 事業者は、宅地の面積を別表に掲げる当該宅地の存する区域又は地域の建蔽率及び区域又は地域の区分に応じて、それぞれ同表宅地の最低面積欄に掲げる数値以上とするものとする。ただし、規則で定める場合は当該規則で定めるところによる。

2 前項の規定にかかわらず、都市計画法第4条第9項に規定する地区計画等に関する都市計画が決定され、又は変更された区域内において、建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合にあっては当該最低限度による。

3 前2項の規定にかかわらず、第20条第5項の適用を受け、公園等の設置を免除された宅地開発事業における宅地の面積は、100平方メートル以上とするものとする。この場合において事業者は、宅地内の緑化に努めるものとする。

(宅地造成)

第16条 事業者は、事業区域内に盛土を行う場合においては、当該盛土の高さを規則で定める基準に適合するよう努めるものとする。

(緑化)

第17条 事業者は、事業区域内において、足立区緑の保護育成条例(昭和51年足立区条例第39号)その他の規程に定めるところにより現存する樹木を保護し、及び緑化に努めるものとする。

2 事業者は、宅地の接道部に生垣又は植込み地を設置し、緑化に努めるものとする。

(建築協定)

第18条 事業者は、事業区域の面積が500平方メートル以上である場合においては、法に基づき宅地の環境を高度に維持するための建築協定の締結に努めるものとする。

(道路の整備)

第19条 事業者は、道路その他の道を規則で定める基準に基づき整備するよう努めるものとする。

(公園等)

第20条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第25条第6号の規定による公園等の面積は、事業区域の面積の5パーセント以上とし、かつ、当該公園等の1箇所当たりの最低面積は、150平方メートルとする。

2 事業者は、前項の公園等を整備するに当たっては、区と協議するものとする。

3 事業者は、第1項の公園等を整備するに当たっては、規則で定める基準に基づき整備するよう努めるものとする。

4 事業者は、規則で定める基準により公園等の緑化に努めるものとする。

5 前各項の規定にかかわらず、規則に定める基準に該当する場合で、特に必要がないと区長が認める場合は、公園等の設置を免除することができる。

(都市計画法に定める開発許可の基準)

第21条 この条例の適用を受ける宅地開発事業については、都市計画法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化及び緩和を行うものとし、その内容は、前条に定めるとおりとする。

(ごみ集積場)

第22条 事業者は、事業区域に5以上の宅地を設ける場合、規則で定める基準により、

ごみ集積場を整備するものとする。ただし、ごみ集積場を整備したとみなすことができる場合として規則で定める場合は、ごみ集積場を整備しないことができる。

(防犯灯)

第23条 事業者は、規則で定める基準に基づき防犯灯の設置に努めるものとする。

(防犯対策)

第24条 事業者は、別に定める指針に基づき、防犯対策に努めるものとする。

2 事業者は、事業区域の面積が500平方メートル以上の場合、規則で定めるところにより、防犯対策について区と協議するものとする。

(地域コミュニティの推進)

第25条 事業者は、戸建て住宅等の購入者等に係る地域の地縁団体への加入等について区と協議するものとする。

2 事業者及び戸建て住宅等の売買等を行う者は、規則で定めるところにより当該戸建て住宅等の購入者等に係る地域におけるコミュニティの推進に関し必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(優良事業の表彰)

第26条 区長は、特に魅力あるまちづくりの発展に貢献した宅地開発事業を表彰することができる。

(報告の徴収)

第27条 区長は、必要があると認めるときは、事業者に対し、宅地開発事業に関する報告を求めることができる。

(勧告及び公表)

第28条 区長は、次に掲げる場合は、事業者に対し、期限を定め、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 第8条第1項の規定による事業計画書の提出(同条第3項の規定により同条第1項の事業計画書の提出があったものとみなされた場合を含む。)又は第11条第1項の規定による事業計画変更届の届出を行わない場合

(2) 第8条第2項(第11条第2項において準用する場合を含む。)の規定による要請に応じない場合

(3) 第9条第1項の規定による事業計画適合通知(同条第2項の規定により同条第1

項の通知があったものとみなされた場合を含む。)と異なる内容で事業を行った場合

(4) 第10条の規定に違反した場合

2 区長は、事業者が前項の規定による勧告に従わない場合で、特に必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、その事実を公表することができる。

(委任)

第29条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、令和元年10月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

2 施行日前に、足立区環境整備基準(17足都開発第485号)第4条第1項の事前協議の申請又は同条第2項の事前の届出がされた宅地開発事業については、この条例の規定は適用しない。

別表(第15条関係)

建蔽率	区域又は地域	宅地の最低面積
80パーセント	新たな防火規制区域(東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号)第7条の3第1項の規定に基づき指定された特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域をいう。)、ただし、商業地域又は近隣商業地域である場合を除く。	66平方メートル
60パーセント	交通便利地域	
	上記以外の地域	70平方メートル
50パーセント		83平方メートル

備考 この表の適用については、次の各号に定めるところによる。

1 1の宅地において、建蔽率に係る区域又は地域が2以上にわたる場合における建蔽率は、当該宅地において最大の面積を占める区域又は地域に係る建蔽率とする。

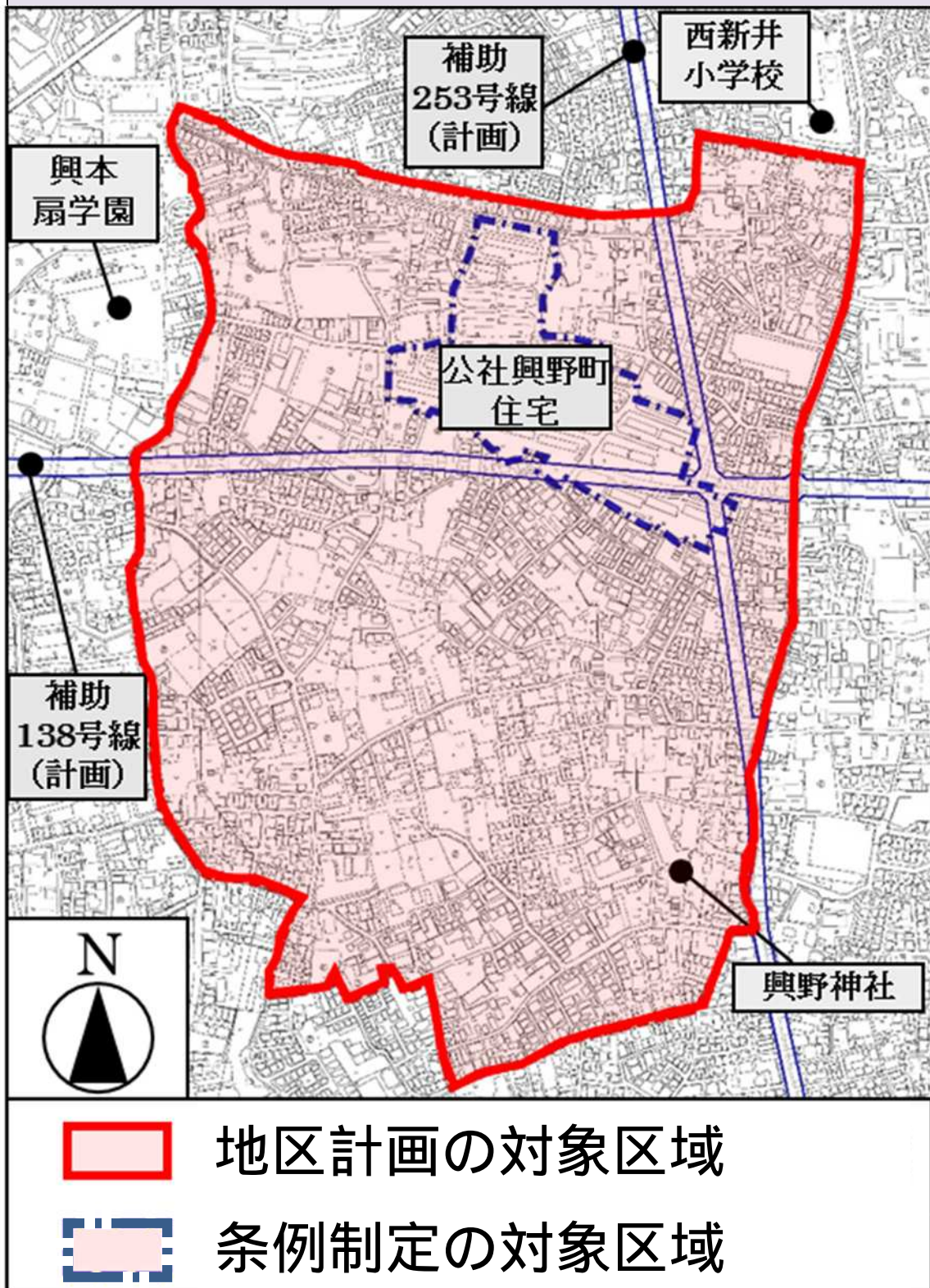
- 2 建蔽率が60パーセントである宅地が存する事業区域に交通利便地域が含まれる場合は、当該宅地は、交通利便地域に存するものとみなす。

第 5 4 号議案説明資料

令和元年 6 月 2 7 日

件 名	足立区興野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
所管部課名	建築室建築調整課
内 容	<p>1 制定理由 東京都住宅供給公社興野町住宅の建替えと、これに伴う周辺まちづくりを推進するため、東京都市計画地区計画興野周辺地区地区計画（平成 3 1 年 3 月 1 日足立区告示第 8 7 号）が都市計画決定されたため、建築基準法第 6 8 条の 2 第 1 項の規定に基づき条例を制定する。</p> <p>2 条例の概要 次に掲げる規定により条例を構成する。</p> <p>（ 1 ）建築物の敷地、構造及び用途に関する制限（第 3 条から第 9 条）</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 建築物の用途の制限 イ 建築物の容積率の最高限度 ウ 建築物の建蔽率の最高限度 エ 建築物の敷地面積の最低限度 オ 壁面の位置の制限 カ 建築物の高さの最高限度 キ 垣又は柵の構造制限</p> <p>（ 2 ）制限の緩和、特例及びその他（第 1 0 条から第 1 5 条）</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 1 の敷地とみなすことによる制限の緩和 イ 既存の建築物に対する制限の緩和 ウ 建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置 エ 罰則</p> <p>3 制定内容 別紙 1 「位置図」及び別紙 2 「条例案」参照（ P 1 2 ~ 1 9 ）</p> <p>4 施行年月日 公布の日から施行する。</p>
今後の方針	条例の内容を区民及び関係事業者等に周知し、的確な指導に努めていく。

興野周辺地区位置図



足立区興野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（案）

（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31年足立区告示第87号に定める東京都市計画地区計画興野周辺地区地区計画（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内においては、神社、寺院、教会その他これらに類す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、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数値以下でなければならない。

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 50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 50分の1
- (4) 自家発電設備を設ける部分 100分の1
- (5) 貯水槽を設ける部分 100分の1
- (6) 宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分 100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。)からの高さ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(以下この項及び次項において「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を超える場合においては、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25年政令第338号。以下「施行令」という。)第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等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 法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。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第5条 建築物の建蔽率(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、同表イ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 6 条 建築物の敷地面積は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ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若しくは築造により敷地面積が当該数値未満となる場合又は巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物の敷地にあつては、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7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、隣地境界線又は都市計画道路計画線までの距離の最低限度は、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) 歩行者の安全上設置するひさし等

(2) 軒の高さが3メートル以下である建築物
(建築物の高さの最高限度)

第8条 建築物の高さは、地区計画の計画図4に示す高さの最高限度の数値を超えてはならない。

2 前項の建築物の高さの算定は、次の各号に定めるところによる。

(1) 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(施行令第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、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

(2) 屋上点検口、棟飾、防火壁の屋上突出部分その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

(3) 給水塔は、当該建築物の高さに算入しない。
(垣又は柵の構造制限)

第9条 道路及び地区施設に面して設ける垣又は柵の構造は、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10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8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11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7条から第9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7条から第9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条及び第7条から第9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7条から第9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7条から第9条まで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12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6条の規定を適用する。

(委任)

第13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14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3条から第5条まで、第7条又は第8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) 第6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15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4条、第5条、第6条関係）

地区の区分	ア	イ	ウ
	建築物の容積率の最高限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度
住宅地区 A	10分の15	10分の4	500㎡
住宅地区 B	10分の9	10分の3	
公共公益施設地区	10分の15	10分の4	

第 5 5 号議案説明資料

令和元年 6 月 2 7 日

件 名	東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業に関する施行協定の変更について
所管部課名	鉄道立体推進室竹の塚整備推進課 鉄道関連事業担当課
内 容	<p>1 提案理由 東武鉄道株式会社と締結している東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業に関する施行協定を一部変更するため、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業に関する変更施行協定書（案）（別紙 1 参照 P 2 1 ~ 2 5）を提出する。</p> <p>2 概要説明 東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業を実施するにあたり、平成 2 4 年 3 月 3 0 日に東武鉄道株式会社と施行協定を締結し事業を進めている。事業進捗に伴いその一部（工期及び総額）に変更が生じたため、東武鉄道株式会社と変更施行協定を締結する。 （別紙 2 参照 P 2 6）</p> <p>（ 1 ）工期 変更前 協定締結から平成 3 3 年 3 月 3 1 日まで 〔 2 0 2 1 年 3 月 3 1 日 〕 変更後 " 令和 6 年 3 月 3 1 日まで（ 3 年延伸） 〔 2 0 2 4 年 3 月 3 1 日 〕</p> <p>（ 2 ）総額（概算） 変更前 54,382,000 千円 変更後 63,566,000 千円（9,184,000 千円増） 区負担分 7,713,316 千円増 （区負担分には国庫支出金及び都支出金を含む）</p> <p>3 協定締結予定日 令和元年 8 月中旬</p>
今後の方針	施行協定書及び変更施行協定書にもとづき、東武鉄道株式会社と協力して事業を進め、鉄道高架化の早期実現を目指す。

東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業に関する変更施行協定書

足立区（以下「甲」という。）と東武鉄道株式会社（以下「乙」という。）とは、平成24年3月30日付けで締結した「東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業に関する施行協定書」の一部を変更することについて、次のとおり協定を締結する。

- 1 第3条中「工程表」を「工程表2」に改める。
- 2 第4条中「平成33年3月31日」を「令和6年3月31日」に改める。
- 3 第6条第1項中「別添負担額算定調書」を「別添負担額算定調書2」に、「概算総額 54,382,000 千円」を「概算総額 63,566,000 千円」に、

「	甲	概算	45,673,978 千円	を
	乙	概算	8,708,022 千円	
」				
「	甲	概算	53,387,294 千円	に改め、同条第3項中
	乙	概算	10,178,706 千円	
」				

「総額概算 54,382,000 千円」を「概算総額 63,566,000 千円」に、「消費税及び地方消費税等相当額 24,228 千円」を「消費税及び地方消費税等相当額 52,449 千円」に改める。

- 4 第7条中「別添負担額算定調書」を「別添負担額算定調書2」に、

「	甲	概算	1,156,552 千円	を
	乙	概算	53,225,448 千円	
」				
「	甲	概算	930,446 千円	に改める。
	乙	概算	62,635,554 千円	
」				

以上、変更協定締結の証として本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和元年8月〇〇日

甲 東京都足立区中央本町一丁目17番1号
足立区
代表者 区長 近 藤 弥 生

乙 東京都墨田区押上一丁目1番2号
東武鉄道株式会社
取締役社長 根 津 嘉 澄

(案)
東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業 工程表2

工 種	平成23年度 (2011年度) ～ 令和5年度 (2023年度)
用地取得	
準備工事	
仮地下道・仮駅舎工事	
仮線工事	
高架橋工事	
電気工事・軌道工事	
建築工事	
道路工事	
高架下整備他	

工程表2	
図書番号	第1号

甲 足立区
代表者 区長 近藤 弥生

乙 東武鉄道株式会社
取締役社長 根津 嘉澄

東武伊勢崎線(竹ノ塚駅付近) 連続立体交差事業に関する変更施行協定書

工 程 表 2

第 1 号

負担額算定調書2

(案)

単位:千円

区分	種別	総額	費用負担内訳		施行区分内訳	
			甲負担	乙負担	甲施行	乙施行
本工事費	高架橋	25,524,794	21,317,347	4,207,447	0	25,524,794
	軌道	1,543,827	1,296,815	247,012	0	1,543,827
	電気	2,615,239	2,196,801	418,438	0	2,615,239
	駅舎	2,789,087	2,342,833	446,254	0	2,789,087
	乗降場	772,621	649,001	123,620	0	772,621
	仮線	24,828,763	20,856,161	3,972,602	0	24,828,763
	貨物設備等移転	1,068,659	1,013,008	55,651	0	1,068,659
	小計	59,142,990	49,671,966	9,471,024	0	59,142,990
	交差道路	177,697	149,265	28,432	177,697	0
	計(1)	59,320,687	49,821,231	9,499,456	177,697	59,142,990
用地及び補償費	用地費	82,157	69,012	13,145	82,157	0
	補償費	423,334	355,601	67,733	423,334	0
	計(2)	505,491	424,613	80,878	505,491	0
測量及び試験費(3)		2,675,040	2,247,033	428,007	198,050	2,476,990
営繕費(4)		200,671	168,564	32,107	0	200,671
事務費対象額(1)+(2)+(3)+(4)=(5)		62,701,889	52,661,441	10,040,448	881,238	61,820,651
事務費(6)		868,111	729,213	138,898	49,208	818,903
合計(5)+(6)=(7)		63,570,000	53,390,654	10,179,346	930,446	62,639,554
発生材(8)		-4,000	-3,360	-640	0	-4,000
総計(7)+(8)		63,566,000	53,387,294	10,178,706	930,446	62,635,554

負担額算定調書2

図書番号

第2号

甲 足立区

代表者 区長 近藤 弥生

乙 東武鉄道株式会社

取締役社長 根津 嘉澄

東武伊勢崎線(竹ノ塚駅付近)
連続立体交差事業に関する変更施行協定書

負担額算定調書 2

第 2 号

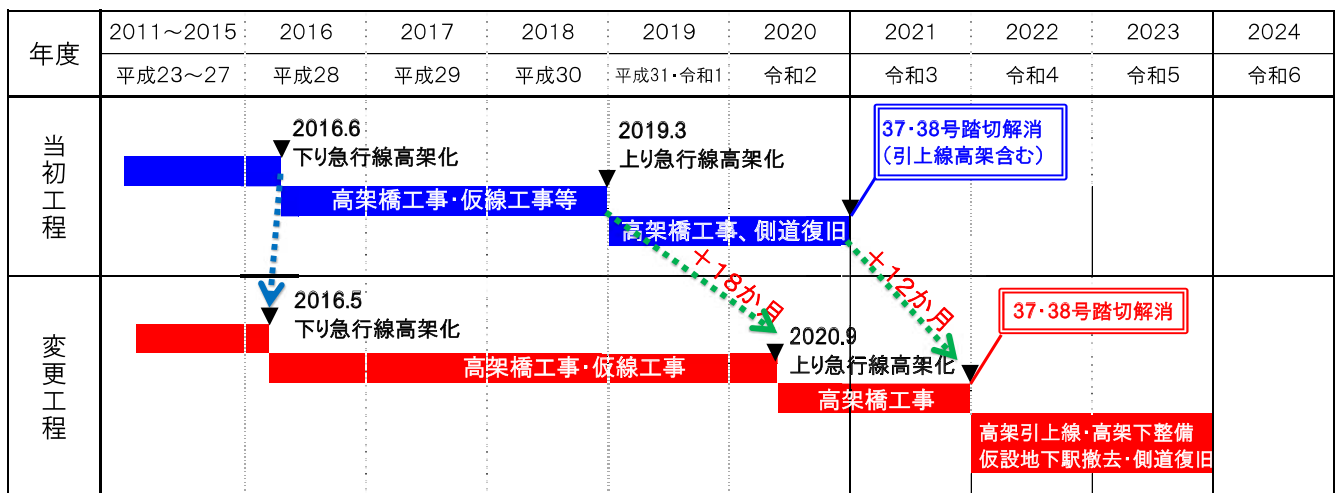
東武伊勢崎線(竹ノ塚駅付近)連続立体交差事業に関する変更施行協定

1 当初計画

- (1) 事業期間 ~2021年3月31日〔令和3年3月31日〕
 (2) 総事業費 約544億円〔都市側負担 約457億円〕

2 事業期間の変更について

- (1) 事業期間 ~2024年3月31日〔令和6年3月31日〕
 (2) 延伸期間 3年延伸（踏切解消1年延伸、残工事2年延伸）
 (3) 変更理由
 ア 昭和50年代の鋼矢板が、線路内に埋設していることが判明し、その撤去に時間を要するため
 イ 踏切解消を優先するため、工事手順を変更したことによる残工事に要する期間
 （高架引上線構築・仮設地下駅撤去・高架下整備・側道復旧）



3 総事業費の変更について

(1) 変更金額概要（億円単位で丸め）

	総額	内 訳	
		都市側	鉄道側
当初協定	544	457	87
変更協定	636	534	102
変更増額	92	77	15

(2) 主な増額理由

- ・ 労務単価の上昇
- ・ 工事追加、変更