

建設委員会議案説明資料

令和3年7月2日

件名	頁
1 第64号議案 足立区神明二丁目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	2
2 第65号議案 足立区土地区画整理事業を施行すべき区域に係る地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例	10
3 第66号議案 特別区道路線の認定について	16

(都市建設部)

第 6 4 号議案説明資料

令和 3 年 7 月 2 日

件 名	足立区神明二丁目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 都市計画道路補助第 2 6 1 号線の整備に伴い、神明二丁目周辺地区地区計画が都市計画決定された。このまちづくりのルールを建築条例として建築基準法第 6 8 条の 2 第 1 項の規定に基づき制定する。</p> <p>2 制定概要（「制限の概要」別紙 1 参照 P 3） 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～第 6 条）</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 建築物の用途の制限（別紙 1 ルール 1）</p> <p style="margin-left: 20px;">イ 建築物の敷地面積の最低限度（別紙 1 ルール 2）</p> <p style="margin-left: 20px;">ウ 壁面の位置の制限（別紙 1 ルール 3）</p> <p style="margin-left: 20px;">エ 垣又は柵の構造制限（別紙 1 ルール 4）</p> <p>（2）制限の緩和、特例及びその他（第 7 条～第 1 2 条）</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 既存の建築物に対する制限の緩和</p> <p style="margin-left: 20px;">イ 公益上必要な建築物の特例</p> <p style="margin-left: 20px;">ウ 建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置</p> <p style="margin-left: 20px;">エ 委任</p> <p style="margin-left: 20px;">オ 罰則</p> <p>3 制定内容 「位置図」別紙 2 参照 P 4 「条例案」別紙 3 参照 P 5～9</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。

制限の概要

ルール 1 建築物の用途の制限

良好な住環境を害する恐れのある用途（パチンコ屋、ゲームセンター、ラブホテル等）は、建築できないこととします。

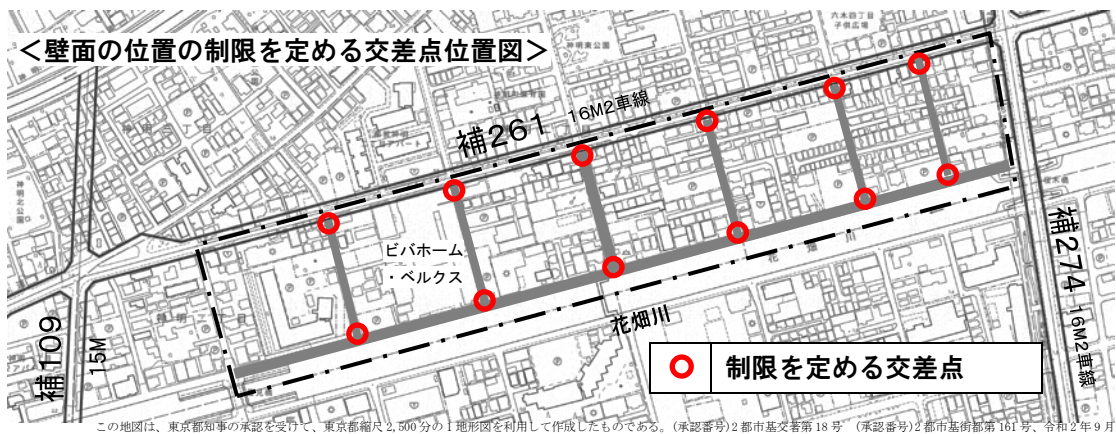
ルール 2 建築物の敷地面積の最低限度

小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある環境を創出するため、新たに土地分割する場合の敷地面積を最低 83 m²（約 25 坪）とします。

現在 83 m²未満の敷地や道路等公共施設整備により分割される敷地は除きます。

ルール 3 壁面の位置の制限

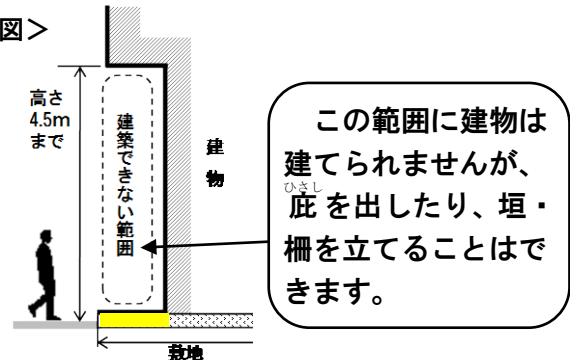
交差点の見通しを確保し、安全性を高めるため、地区施設道路同士、又は地区施設道路と都市計画道路が交差する角地では、底辺 2m の二等辺三角形の部分には建築できないこととします。ただし、高さが 4.5m 超える部分には建物を出してもかまいません。



<配置図>



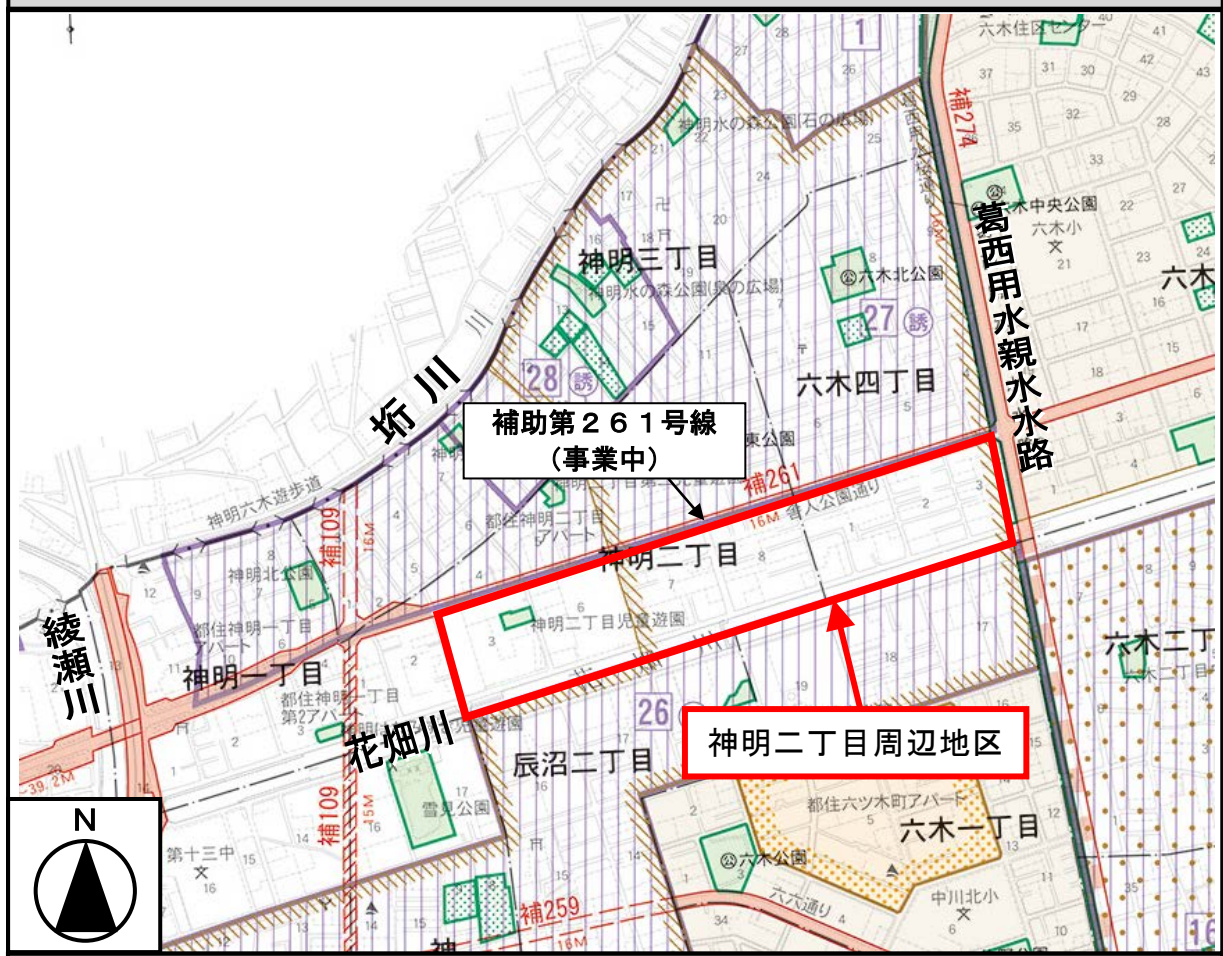
<断面図>



ルール 4 垣又は柵の構造制限

安全でうるおいのあるまち並みとするため、道路に面して設ける垣や柵の構造は、生け垣又はフェンスに限ることとします（コンクリートブロック造などは高さ 0.6m 以下まで）。

神明二丁目周辺地区位置図



 地区計画の区域・条例の適用区域

足立区神明二丁目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、令和3年足立区告示第103号に定める東京都市計画地区計画神明二丁目周辺地区地区計画（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4条 建築物の敷地面積は、83.0平方メートル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83.0平方メートル未満となる場合又は区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合は、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5条 地区計画に定める区画道路同士及び区画道路と都市計画道路補助第261号線が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）は、敷地の隅を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の部分には、建築物の外壁又はこれに代わる柱を建築してはならない。ただし、当該部分の前面道路の路面の中心からの高さが4.5メートルを超える部分については、この限りでない。

(垣又は柵の構造制限)

第6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、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。ただし、法令等の制限上やむを得ないものは、この限りでない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第7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5条及び前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5条及び前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5条及び前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5条及び前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、第3条、第5条及び前条の規定は適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第8条 区長がこの条例の各規定の適用に関して、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9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4条の規定を適用する。

(委任)

第10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11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4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) 第3条又は第5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12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条関係）

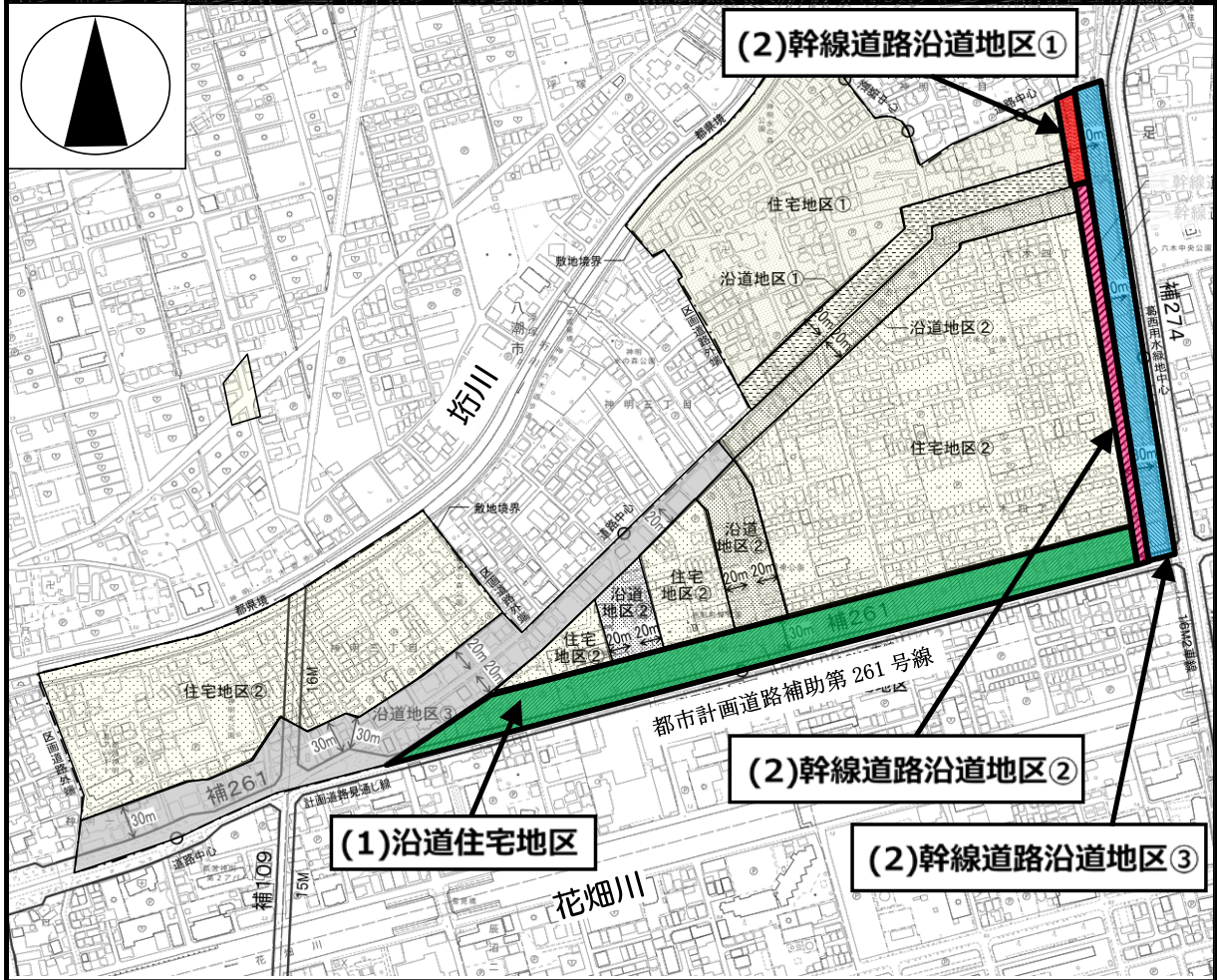
地区の区分	建築物の用途の制限
住宅地区・沿道住宅地区	ホテル又は旅館
準工業地区・沿道準工業地区	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="515 376 1439 613">1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第5号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物 <li data-bbox="515 636 1439 801">2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） <li data-bbox="515 824 1439 1061">3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物 <li data-bbox="515 1084 1439 1128">4 ホテル又は旅館

第 6 5 号議案説明資料

令和 3 年 7 月 2 日

件 名	足立区土地区画整理事業を施行すべき区域に係る地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例
所管部課名	建築室建築調整課
内 容	<p>1 改正理由 都市計画道路補助第 2 6 1 号線の整備に併せて、これに接続する同 2 7 4 号線の沿道の足立東部地域神明地区地区計画が都市計画変更された。それに伴いまちづくりのルールを変更するため、建築基準法第 6 8 条の 2 第 1 項の規定に基づき本地区計画の建築条例の一部を改正する。</p> <p>2 改正概要 「足立区土地区画整理事業を施行すべき区域に係る地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に係る足立東部地域神明地区地区計画について、次に掲げるとおり改める。 (1) 地区の区分追加「沿道住宅地区」 ア 建築物の用途の制限 イ 容積率の最高限度 ウ 建蔽率の最高限度 (2) 「幹線道路沿道地区①から③」に制限の追加 建築物の用途の制限</p> <p>3 改正内容 「位置図」別紙 1 参照 P 1 1 「新旧対照表」別紙 2 参照 P 1 2 ～ 1 5</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。

足立東部地域神明地区位置図



(1) 地区の区分追加・(2) 制限のみの追加

足立区土地区画整理事業を施行すべき区域に係る地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例 新旧対照表（案）

改正前						改正後					
○足立区土地区画整理事業を施行すべき区域に係る地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 平成16年10月25日条例第38号						○足立区土地区画整理事業を施行すべき区域に係る地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 平成16年10月25日条例第38号					
第1条～第16条（省略）						第1条～第16条（現行のとおり）					
別表第1（第2条関係）（省略）						別表第1（第2条関係）（現行のとおり）					
別表第2（第3条—第5条、第8条関係）						別表第2（第3条—第5条、第8条関係）					
地区整備計画の区域の名称	地区の区分	建築物の用途の制限	ア		イ	ウ	エ	建築物の容積率の最高限度		建築物の建蔽率の最高限度	建築物の高さの最高限度
			1	2				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）				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）		


改正前							改正後						
足立北部 地域舎 人・古千 谷本町地 区地区整 備計画区 域	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	足立北部 地域舎 人・古千 谷本町地 区地区整 備計画区 域	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)
足立北部 地域西伊 興地区地 区整備計 画区域	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	足立北部 地域西伊 興地区地 区整備計 画区域	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)
足立北部 地域東伊 興地区地 区整備計 画区域	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	足立北部 地域東伊 興地区地 区整備計 画区域	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)
足立東部 地域平 野・東六 月町地区 地区整備 計画区域	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	足立東部 地域平 野・東六 月町地区 地区整備 計画区域	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)
足立東部 地域神明 南地区地 区整備計 画区域	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	足立東部 地域神明 南地区地 区整備計 画区域	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)

改正前							改正後						
足立東部 地域神明 地区地区 整備計画 区域	住宅地区①		10分の6	10分の15	10分の3		足立東部 地域神明 地区地区 整備計画 区域	住宅地区①		10分の6	10分の15	10分の3	
	住宅地区②		10分の8		10分の4			住宅地区②		10分の8		10分の4	
	沿道地区①		10分の6		10分の3	12m		沿道地区①		10分の6		10分の3	12m
	沿道地区②		10分の8		10分の4			沿道地区②		10分の8		10分の4	
	沿道地区③							沿道地区③					
	(新設)	(新設)	(新設)	(新設)	(新設)			沿道住宅地 区	ホテル又 は旅館	10分の15	10分の30	10分の5	
								幹線道路沿 道地区①		10分の6	10分の30	10分の3	
	幹線道路沿 道地区①	(新設)	10分の6	10分の30	10分の3			幹線道路沿 道地区②		10分の8		10分の4	
	幹線道路沿 道地区②	(新設)	10分の8		10分の4			幹線道路沿 道地区③					
	幹線道路沿 道地区③	(新設)											
足立東部 地域神明 西地区地 区整備計 画区域	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	足立東部 地域神明 西地区地 区整備計 画区域	(現行のと おり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)
足立東部 地域南花 畑一・ 三・四丁 目地区地 区整備計 画区域	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	足立東部 地域南花 畑一・ 三・四丁 目地区地 区整備計 画区域	(現行のと おり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)
足立東部 地域花畑 七・八丁	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	(省略)	足立東部 地域花畑 七・八丁	(現行のと おり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)	(現行の とおり)

改正前							改正後							
目地区地 区整備計 画区域							目地区地 区整備計 画区域							

第66号議案説明資料

令和3年7月2日

件名	特別区道路線の認定について								
所管部課名	道路整備室道路管理課								
内容	<p>1 概要</p> <table border="1" data-bbox="435 533 1254 759"> <tr> <td>所在</td> <td>足立区花畑七丁目地内</td> </tr> <tr> <td>幅員</td> <td>7.03~16.80m</td> </tr> <tr> <td>延長</td> <td>38.29m</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>625.85 m²</td> </tr> </table> <p>2 提案理由</p> <p>東京都第六建設事務所が架橋した大鷲さくら橋は、令和3年度末に管理引継ぎを受ける予定である。今回、橋及び取付道路の工事が完了し、特別区道路線の認定要件が成立したので、この案を提出する。</p> <p style="text-align: center;">足立区花畑七丁目地内略図</p>  <p style="text-align: center;">凡例 新認定特別区道路線</p>	所在	足立区花畑七丁目地内	幅員	7.03~16.80m	延長	38.29m	面積	625.85 m ²
	所在	足立区花畑七丁目地内							
幅員	7.03~16.80m								
延長	38.29m								
面積	625.85 m ²								
今後の方針									