

建設委員会議案説明資料

令和 7 年 7 月 7 日

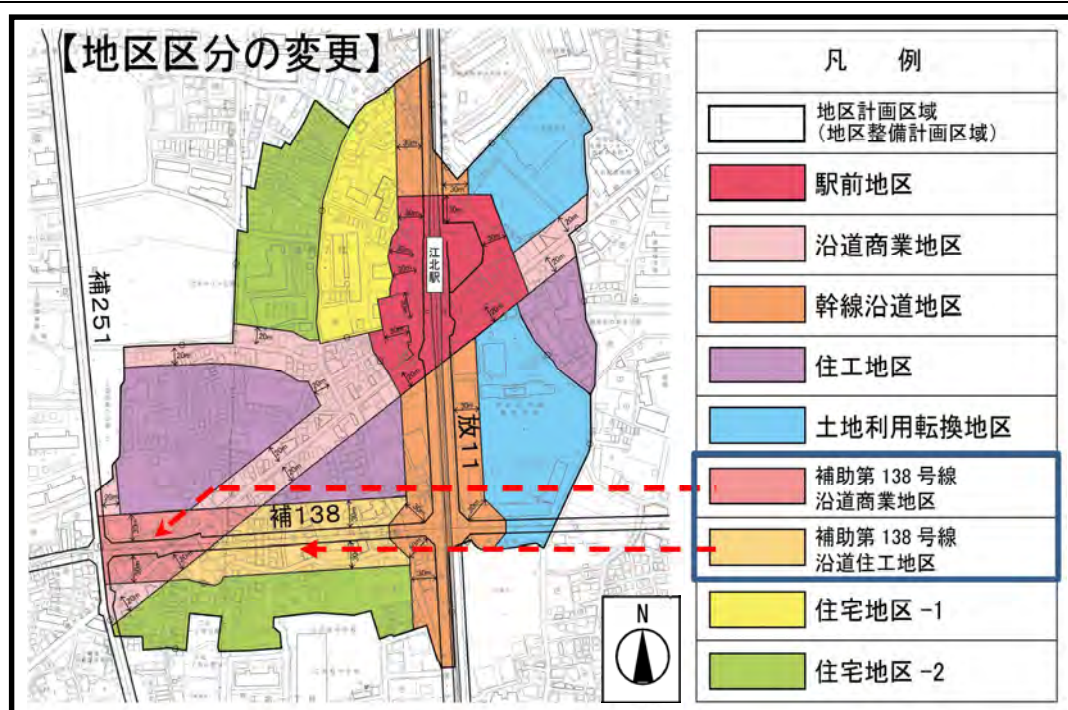
件 名	頁
1 第 6 6 号議案 足立区江北駅周辺地区地区計画の区域内における 建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例	2
2 第 6 7 号議案 足立区綾瀬駅東口周辺地区地区計画の区域内における 建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例	1 7
3 第 6 8 号議案 債権の放棄について	3 5
4 第 8 4 号議案 財産の処分について	4 2
5 第 8 5 号議案 建物売買代金請求訴訟に関する和解について	5 1

(都市建設部)

第 6 6 号議案説明資料

令和 7 年 7 月 7 日

件名	足立区江北駅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の一部を改正する条例														
所管部課名	建築室建築審査課														
内容	1 改正理由 江北駅周辺地区では、都市計画道路補助第138号線沿道において、複合系地域として多様な機能を誘導するとともに、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成などを図るため、東京都市計画地区計画江北駅周辺地区地区計画（以下「地区計画」という。）の変更が足立区都市計画審議会の議を経て、都市計画決定（令和7年3月31日、足立区告示第137号）された。 ついては、地区計画に定める規制の実効性を確保するため、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例の一部を改正する。														
	2 改正概要（別紙1「制限の概要」参照 P5～6） 都市計画決定に伴う改正														
	<table><tr><th>番号</th><th>改正項目・概要</th><th>改正対象地区</th></tr><tr><td>(1)</td><td>地区区分の変更 補助第138号線沿道に新たな地区区分を設定する。</td><td>補助第138号線沿道商業地区 補助第138号線沿道住工地区</td></tr><tr><td rowspan="2">(2)</td><td>建築物等の用途の制限その1 補助第138号線沿道住工地区の一部区域では、用途地域を準工業地域に変更するが、隣接地の良好な住環境に配慮して、用途の制限を追加する。</td><td>補助第138号線沿道住工地区の一部</td></tr><tr><td>建築物等の用途の制限その2 風俗施設等に関する規制の表記等を見直し、地域として規制すべき施設を統一的に定める。</td><td>すべての地区</td></tr><tr><td>(3)</td><td>壁面の位置の制限 補助第138号線に面する建物の外壁等を道路から50cm以上後退し、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図る。</td><td>幹線沿道地区 補助第138号線沿道商業地区 補助第138号線沿道住工地区</td></tr></table>	番号	改正項目・概要	改正対象地区	(1)	地区区分の変更 補助第138号線沿道に新たな地区区分を設定する。	補助第138号線沿道商業地区 補助第138号線沿道住工地区	(2)	建築物等の用途の制限その1 補助第138号線沿道住工地区の一部区域では、用途地域を準工業地域に変更するが、隣接地の良好な住環境に配慮して、用途の制限を追加する。	補助第138号線沿道住工地区の一部	建築物等の用途の制限その2 風俗施設等に関する規制の表記等を見直し、地域として規制すべき施設を統一的に定める。	すべての地区	(3)	壁面の位置の制限 補助第138号線に面する建物の外壁等を道路から50cm以上後退し、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図る。	幹線沿道地区 補助第138号線沿道商業地区 補助第138号線沿道住工地区
	番号	改正項目・概要	改正対象地区												
	(1)	地区区分の変更 補助第138号線沿道に新たな地区区分を設定する。	補助第138号線沿道商業地区 補助第138号線沿道住工地区												
(2)	建築物等の用途の制限その1 補助第138号線沿道住工地区の一部区域では、用途地域を準工業地域に変更するが、隣接地の良好な住環境に配慮して、用途の制限を追加する。	補助第138号線沿道住工地区の一部													
	建築物等の用途の制限その2 風俗施設等に関する規制の表記等を見直し、地域として規制すべき施設を統一的に定める。	すべての地区													
(3)	壁面の位置の制限 補助第138号線に面する建物の外壁等を道路から50cm以上後退し、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図る。	幹線沿道地区 補助第138号線沿道商業地区 補助第138号線沿道住工地区													



3 改正内容

別紙 2 「地区計画等 位置図」 参照 P 7

別紙 3 「新旧対照表 (案)」 参照 P 8 ～ 1 6

4 施行年月日

公布の日から施行する。

5 都市計画決定までの経緯

本地区計画の内容について、以下のとおり周知に努めている。

(1) 地区計画原案の説明会

ア 令和 6 年 8 月 2 3 日、2 4 日 (江北小学校体育館)

イ 延べ参加区民 3 1 名

ウ 主な質疑等

Q 1 : 江北駅のスーパーマーケットの反対側に住んでいるが、影響はないか。

A 1 : 今回ルール変更があるのは、補助第 1 3 8 号線の道路沿いで、変更範囲以外に影響はない。

Q 2 : 準工業地域には、どういう基準で変更しているのか。また、準工業地域の建ぺい率は変更するのか。

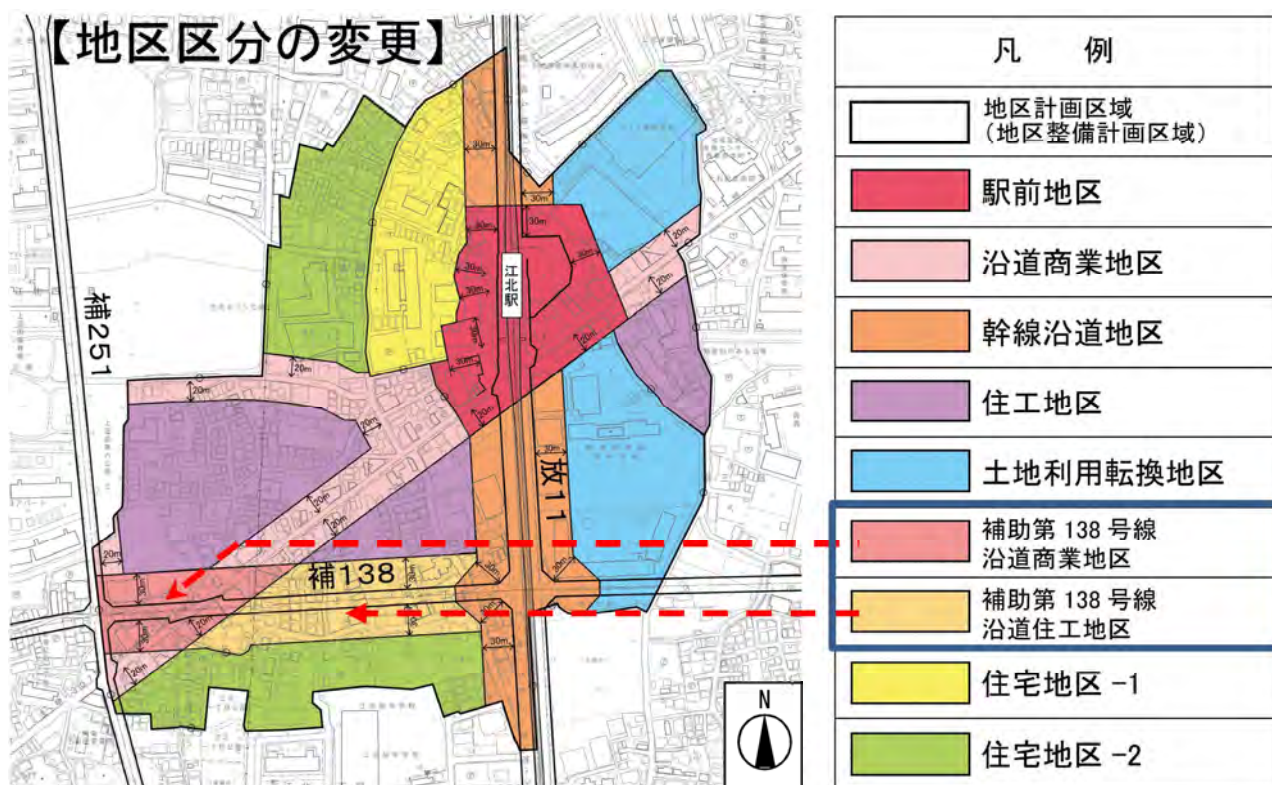
A 2 : 準工業地域は、いろいろな用途が建てられる。補助第 1 3 8 号線沿いは、複合用途も建てられるように変更する。また、建ぺい率は 6 0 % で変更しない。

Q 3 : 都市計画道路の計画はいつ頃からあったのか。

A 3 : 補助第 1 3 8 号線の計画は昭和 2 2 年に決定している。

	(2) 地区計画原案の縦覧等 ア 公 告 令和6年8月30日 イ 縦 覧 8月30日～9月13日 ウ 意見書受付 8月30日～9月20日（意見書なし） (3) 地区計画案の縦覧等 ア 公 告 令和6年12月2日 イ 縦 覧 12月2日～16日 ウ 意見書受付 12月2日～16日（意見書なし） (4) 足立区都市計画審議会議決 令和6年12月20日 (5) 地区計画変更の都市計画決定告示 令和7年3月31日、足立区告示第137号 6 今後の方針 地区計画及び条例の内容を区民及び関係事業者等に周知し、的確な指導に努める。
--	--

制限の概要



【建築物等の用途の制限】

◆ 一部区域の用途制限の追加

補助第138号線沿道住工地区の一部区域では、用途地域を準工業地域に変更しますが、隣接地の良好な住環境に配慮して、地区計画による用途制限を追加します。

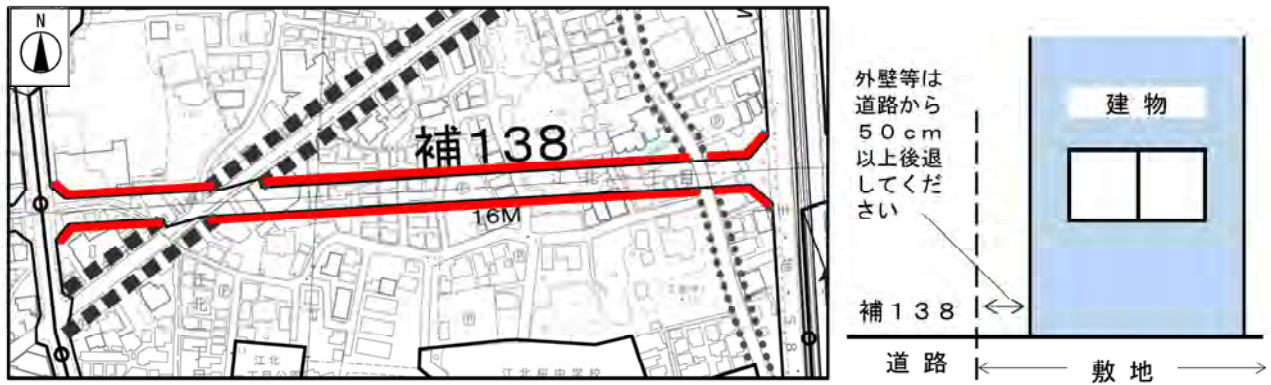
補助第138号線沿道住工地区の一部区域の用途の制限に追加する、建築してはならない用途	作業場の床面積50㎡を超える原動機を使用する工場（自動車修理工場は床面積150㎡まで可）
	危険性や環境を悪化させる恐れがある工場
	危険物の貯蔵・処理施設（量が非常に少ないものを除く）
	倉庫業を営む倉庫
	ぱちんこ屋その他これに類するもの

◆ 風俗施設等に関する規制の表記の見直し

表記等を見直し、地域として規制すべき施設を統一的に定めます。

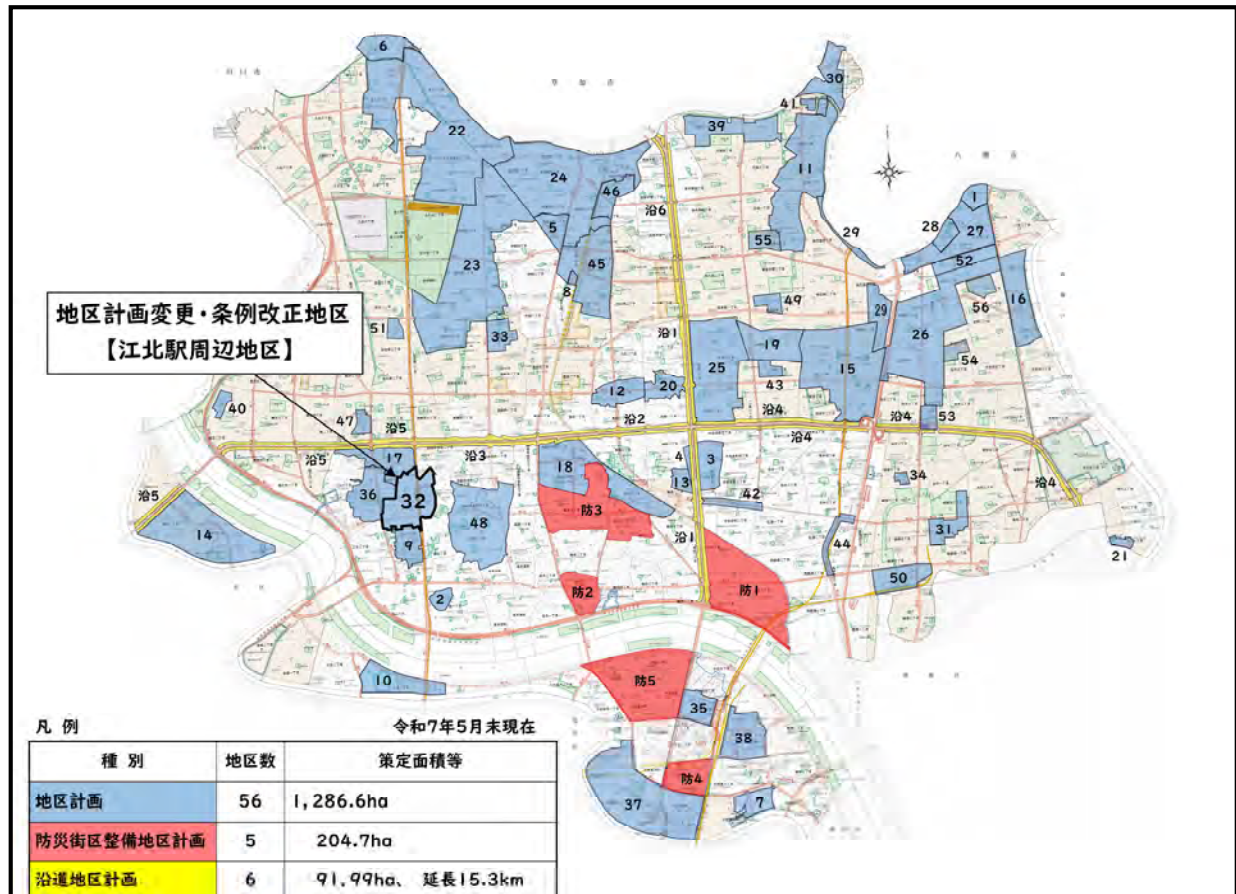


【壁面の位置の制限】

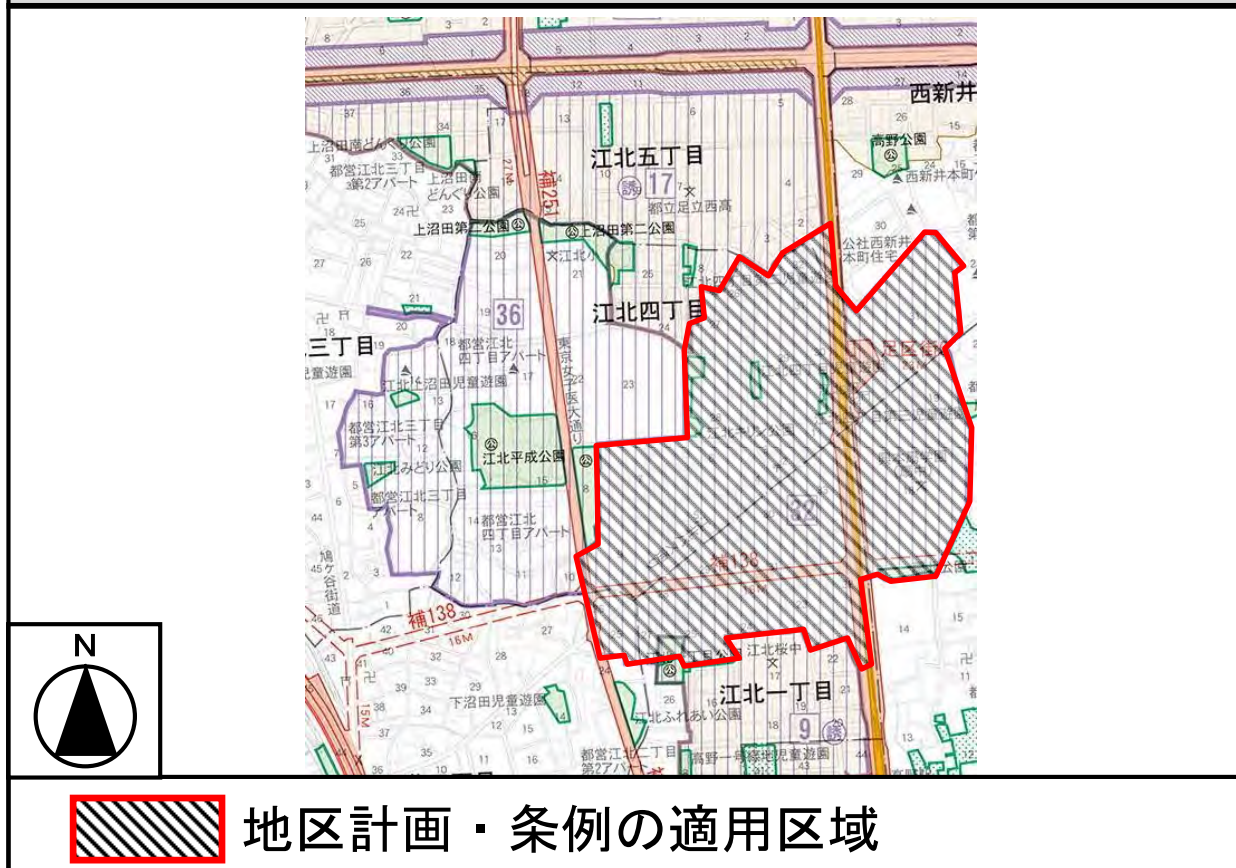


補助第138号線に面する建物の外壁等を道路から50cm以上後退していただくルールを定め、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図ります。

【地区計画等 位置図】



江北駅周辺地区位置図



足立区江北駅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
○足立区江北駅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 平成17年10月24日条例第58号 改正 平成18年 3 月24日条例第39号 平成19年 7 月11日条例第48号 平成27年 7 月14日条例第61号 平成28年10月25日条例第64号 平成30年10月22日条例第60号 足立区江北駅（仮称）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を公布する。 足立区江北駅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 （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19年足立区告示第124号に定める東京都市計画地区計画江北駅周辺地区地区計画（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）	○足立区江北駅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 平成17年10月24日条例第58号 改正 平成18年 3 月24日条例第39号 平成19年 7 月11日条例第48号 平成27年 7 月14日条例第61号 平成28年10月25日条例第64号 平成30年10月22日条例第60号 <u>令和 7 年〇月〇日条例第〇号</u> 足立区江北駅（仮称）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を公布する。 足立区江北駅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 （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 この条例の規定は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定による都市計画の決定の告示があった東京都市計画地区計画江北駅周辺地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域のうち、同法第12条の5第2項第1号に規定する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。）に適用する。 （建築物の用途の制限）

改正前	改正後
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、<u>それぞれ</u>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。	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、<u> </u>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、次の各号のいずれかに該当する土地で、その全部を1の敷地として使用する場合においては、適用しない。 （1） <u>公共施設の整備により分割された土地（第4項に該当するものを除く。）</u> （2） <u>公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</u>
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は、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） <u>前項</u>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） <u>前項</u>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は、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） <u>第1項</u>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） <u>第1項</u>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	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

改正前	改正後
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。)	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_____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	5 <u>第2項及び</u>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) <u>第2項又は</u>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

改正前	改正後
ることとなるに至った土地 (壁面の位置の制限) 第5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までの距離の最低限度(以下「外壁の後退距離」という。)は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げる数値とする。 (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、レンガ造、鉄筋コンクリート造又は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。 (1の敷地とみなすことによる制限の緩和) 第7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8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条及び第6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条及び第5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	ることとなるに至った土地 (壁面の位置の制限) 第5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までの距離の最低限度(以下「外壁の後退距離」という。)は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げる数値とする。 (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、レンガ造、鉄筋コンクリート造又は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。 (1の敷地とみなすことによる制限の緩和) 第7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8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条及び第6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、<u>第5条及び第6条</u>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

改正前	改正後
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条及び第6条の規定は適用しない。	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3条及び第5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条及び第5条_____の規定は適用しない。 (公益上必要な建築物の特例)	3 法第3条第2項の規定により第3条、第5条及び第6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条及び第6条の規定は適用しない。 (公益上必要な建築物の特例)
第9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 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10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。	第10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)	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11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 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12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に当該建築物の敷地を分割したことによって、<u>第4条第1項</u>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	第12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に当該建築物の敷地を分割したことによって、<u>同項</u>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

改正前	改正後
者、管理者又は占有者) (2) 第3条、<u>第4条</u>又は<u>第6条</u>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13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。 付 則（平成18年3月24日条例第39号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成19年7月11日条例第48号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成27年7月14日条例第61号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成28年10月25日条例第64号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成30年10月22日条例第60号） この条例は、公布の日から施行する。 別表（第3条、第5条関係）	者又は占有者) (2) 第3条又は<u>第5条</u>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13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。 付 則（平成18年3月24日条例第39号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成19年7月11日条例第48号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成27年7月14日条例第61号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成28年10月25日条例第64号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成30年10月22日条例第60号） この条例は、公布の日から施行する。 <u>付 則（令和7年 月 日条例第 号）</u> <u>この条例は、公布の日から施行する。</u> 別表（第3条、第5条関係）

改正前				改正後			
地区の 区分	ア	イ		地区の 区分	ア	イ	
	建築物の用途の制限	壁面の位置の制限			建築物の用途の制限	壁面の位置の制限	
駅前地区	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。以下「風営法」という。）第2条第1項第1号から第3号まで及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同条第6項第3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	地区計画の計画図（以下「計画図」という。）3に示す外壁の後退距離は、次に掲げる数値とする。 1 江北新道沿いは、1.5メートルとする。ただし、敷地境界の路面の高さから2.5メートル以上の部分は、この限りでない。		駅前地区	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。以下「風営法」という。）第2条第1項第1号から第3号まで及び第5号に規定する風俗営業並びに同条第6項から第10項までに規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物	地区計画の計画図（以下「計画図」という。）3に示す外壁の後退距離は、次に掲げる数値とする。 1 江北新道沿いは、1.5メートルとする。ただし、敷地境界の路面の高さから2.5メートル以上の部分は、この限りでない。	
	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（前項に該当する営業を営むものを除く。）	2 江北新道沿い以外は0.5メートルとする。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。			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の用途に供する建築物（前項に該当するものを除く。）	2 江北新道沿い以外は、0.5メートルとする。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。	
	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				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。）の用途に供する建築物		
	4 建築物の1階で交通広場				4 駅前地区にあつては、建築		

改正前				改正後			
		に面する部分の主たる用途を店舗、飲食店、展示場等の商業施設、自転車駐輪場、神社以外に供する建築物	(1) 外壁面から突出した開口部で床面積として算入されない部分 (2) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5平方メートル以内の物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの (3) 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫			物の1階で交通広場に面する部分の主たる用途を店舗、飲食店、展示場等の商業施設、自転車駐輪場、神社以外に供する建築物 5 補助第138号線沿道住工地区のうち、計画図2に示す区画道路2号以南の区域にあつては、次の各号に該当する建築物 (1) <u>ぱちんこ屋その他これに類するもの、倉庫業を営む倉庫</u> (2) <u>法別表第2（と）項第2号から第4号までに掲げる建築物</u> (3) <u>法別表第2（ぬ）項第3号及び第4号に掲げる建築物</u> (削除)	(1) 外壁面から突出した開口部で床面積として算入されない部分 (2) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5平方メートル以内の物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの (3) 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫
沿道商業地区	風営法第2条第1項第2号、第3号及び第5号に規定する	「風俗営業」を営む建築物	計画図3に示す外壁の後退距離は、0.5メートルとする。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。	沿道商業地区	幹線沿道地区	(削除)	(削除)
幹線沿道地区							
住工地区	1 風営法第2条第1項第1号から第3号まで及び第5		(1) 外壁面から突出した開口部で床面積とし	住工地区			

改正前				改正後			
土地利 用転換 地区	号に規定する「風俗営業」を 営む建築物	て算入されない部分 (2) 軒の高さが2.3メー トル以下で、かつ、外壁 の後退距離の限度に満 たない部分の床面積の 合計が5平方メートル 以内の物置その他これ に類する用途（自動車車 庫を除く。）に供するも の (3) 軒の高さが2.3メー トル以下である自動車 車庫		土地利 用転換 地区			
	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（前項に該当す る営業を営むものを除く。）						
	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						
住宅地 区―1				補助第 138号線 沿道商 業地区 補助第 138号線 沿道住 工地区			
住宅地 区―2				住宅地 区―1 住宅地 区―2			

第 6 7 号議案説明資料

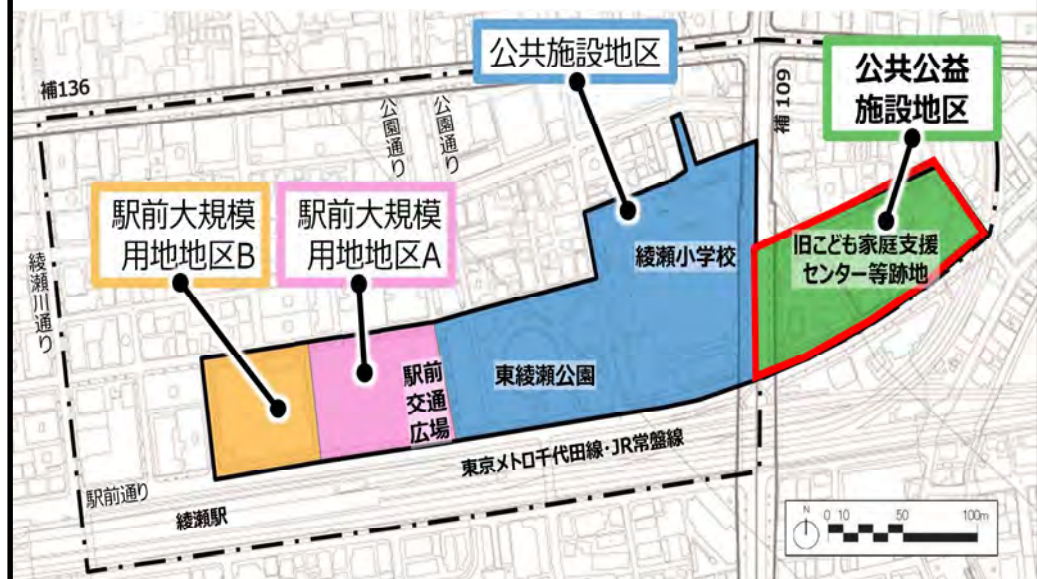
令和 7 年 7 月 7 日

件名	足立区綾瀬駅東口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の一部を改正する条例		
所管部課名	建築室建築審査課		
内 容	1 改正理由 綾瀬駅東口周辺地区では、旧こども家庭支援センター等跡地の施設整備にあわせた、駅前通り沿道の土地利用の誘導を図るため、東京都市計画地区計画綾瀬駅東口周辺地区地区計画（以下「地区計画」という。）の変更が足立区都市計画審議会の議を経て、都市計画決定（令和7年3月28日、足立区告示第128号）された。 ついては、地区計画に定める規制の実効性を確保するため、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例の一部を改正する。		
	2 改正概要（別紙1「制限の概要」参照 P20～24） 都市計画決定に伴う改正		
	番号	改正項目・概要	改正対象地区
	(1)	地区区分の追加 （約1.0ha） 方針区域→地区整備計画区域	公共公益施設地区
	(2)	建築物等の用途の制限① （ルール1） 駅前通りにふさわしくない風俗営業等施設や工場（駅前大規模用地地区A・Bのみ）の立地を制限する。	駅前大規模用地地区A 駅前大規模用地地区B 公共公益施設地区
		建築物等の用途の制限② （ルール1） 駅前通りのにぎわい創出のため、1階及び2階部分の主たる建物用途を見直す。	駅前大規模用地地区A 駅前大規模用地地区B
	(3)	敷地面積の最低限度 （ルール2） 駅前大規模用地地区A 3,000㎡ 駅前大規模用地地区B 2,500㎡	変更なし
(4)	壁面の位置の制限 （ルール3） 公共公益施設地区において、 （ア）南側駅前通り 3.0m （イ）東側及び北側 1.5m （ウ）西側 0.5m	公共公益施設地区	

番号	改正項目・概要	改正対象地区
(5)	工作物の設置の制限 （ルール4） 駅前通りの壁面の位置の制限1号で創出する幅3mの空間は、歩行者の通行の妨げとなるような門、塀、広告物、看板等の設置を制限する。	公共公益施設地区 (条例規定対象外)
(6)	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 （ルール5） 建物の形態、意匠、色彩等は周辺環境に配慮し、屋外広告塔や広告板等は街並みに配慮するなど、統一感のある街並みの形成を目指す。	公共公益施設地区 (条例規定対象外)
(7)	垣又は柵の構造の制限 （ルール6） 道路に面して設ける垣柵の構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、コンクリートブロック造等は、高さ0.6m以下とする。	公共公益施設地区

地区計画の方針

変更あり（赤枠）



3 改正内容

別紙2「地区計画等 位置図」参照 P 2 5

別紙3「新旧対照表（案）」参照 P 2 6～3 4

4 施行年月日

公布の日から施行する。

5 都市計画決定までの経緯

本地区計画の内容について、以下のとおり周知に努めている。

(1) 地区計画原案の説明会

ア 令和6年11月8日、9日（綾瀬小学校体育館）

イ 延べ参加区民 36名

ウ 主な質疑等

Q1：現状の駅前通りは車や自転車がなくて狭いのではないか。

A1：車道の混雑を解消するため、バスやタクシーを移動する駅前広場を整備し、駅前の北側歩道は道路から建物の壁面の位置を3m以上離す制限により歩行空間を確保する。建設中のマンションでも空間確保する。

Q2：公共公益施設地区（旧こども家庭支援センター等跡地）に建物高さの制限はあるか。

A2：地区計画で建物高さの制限はない。用途地域や日影規制により高さ制限がある。特に北側の日影規制が厳しく、上空に高圧線があるため、敷地全体で駅前マンションのような高い建物を計画することは難しい。

Q3：公共公益施設地区の敷地の周囲に空間を確保することは良いと思う（意見のみ）。

(2) 地区計画原案の縦覧等

ア 公 告 令和6年11月11日

イ 縦 覧 11月11日～25日

ウ 意見書受付 11月11日～12月2日（意見書なし）

(3) 地区計画案の縦覧等

ア 公 告 令和7年2月12日

イ 縦 覧 2月12日～26日

ウ 意見書受付 2月12日～26日（意見書なし）

(4) 足立区都市計画審議会議決

令和7年3月21日

(5) 地区計画変更の都市計画決定告示

令和7年3月28日、足立区告示第128号

6 今後の方針

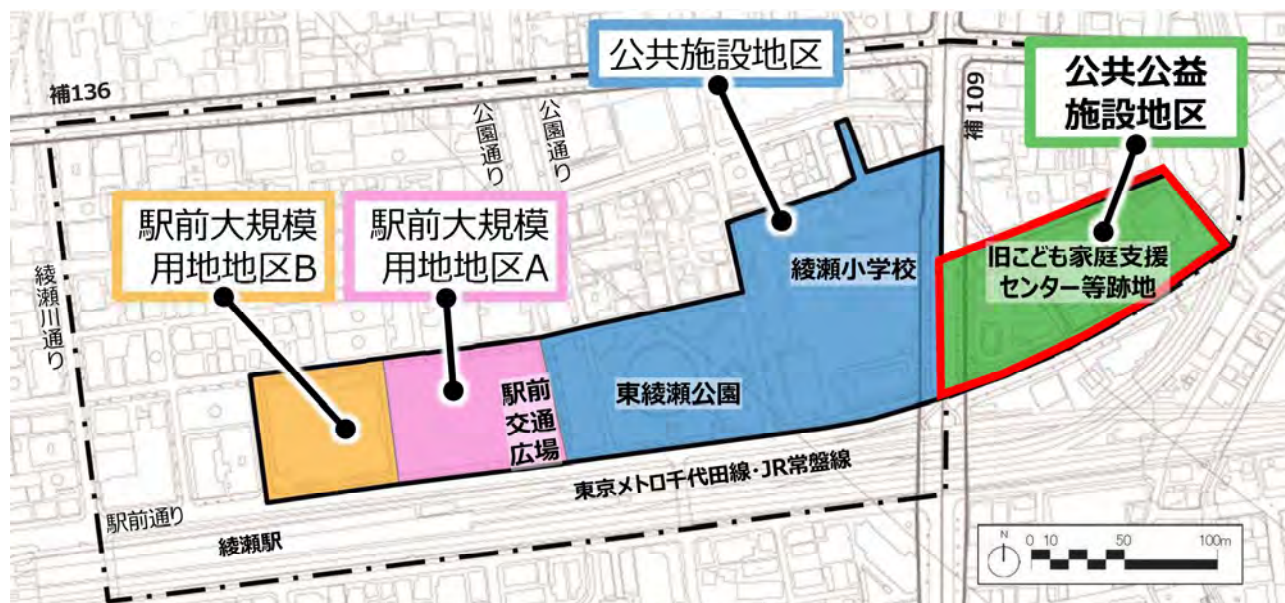
地区計画及び条例の内容を区民及び関係事業者等に周知し、的確な指導に努める。

制限の概要

地区計画の方針

変更あり（赤枠）

【地区区分の追加：公共公益施設地区】



ルール1 建築物等の用途の制限①

変更あり（赤枠）

対象
地区

駅前A	駅前B	公共	公益
-----	-----	----	----

令和3年度のアンケートをもとに駅前通りにふさわしくない以下の建物用途の制限を追加します。

- (1) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他
- (2) 風営法に規定される風俗営業など
- (3) ナイトクラブその他
- (4) ダンスホールその他
- (5) 足立区特別工業地区建築条例別表(1)、(2)に掲げる用途に供する工場（駅前大規模用地地区A・Bのみ）

ルール1 建築物等の用途の制限②

変更あり(赤枠)

対象
地区

駅前A	駅前B	公共	公益
-----	-----	----	----

駅前通りのにぎわい創出のため、1 階及び 2 階部分の主たる建物用途を見直します。

【変更前】 → 【変更案】

- (1) 店舗、飲食店
その他これらに類するもの
- (2) 事務所
- (3) 保育所

- (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの
- (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、公会堂 等
- (5) 診療所、病院
- (6) 児童福祉施設等(保育所を含む)
- (7) 学校、図書館などその他これらに類するもの
- (8) 学習塾、華道教室などその他これらに類するもの
- (9) 巡査派出所などその他これらに類するもの

ルール1 建築物等の用途の制限②

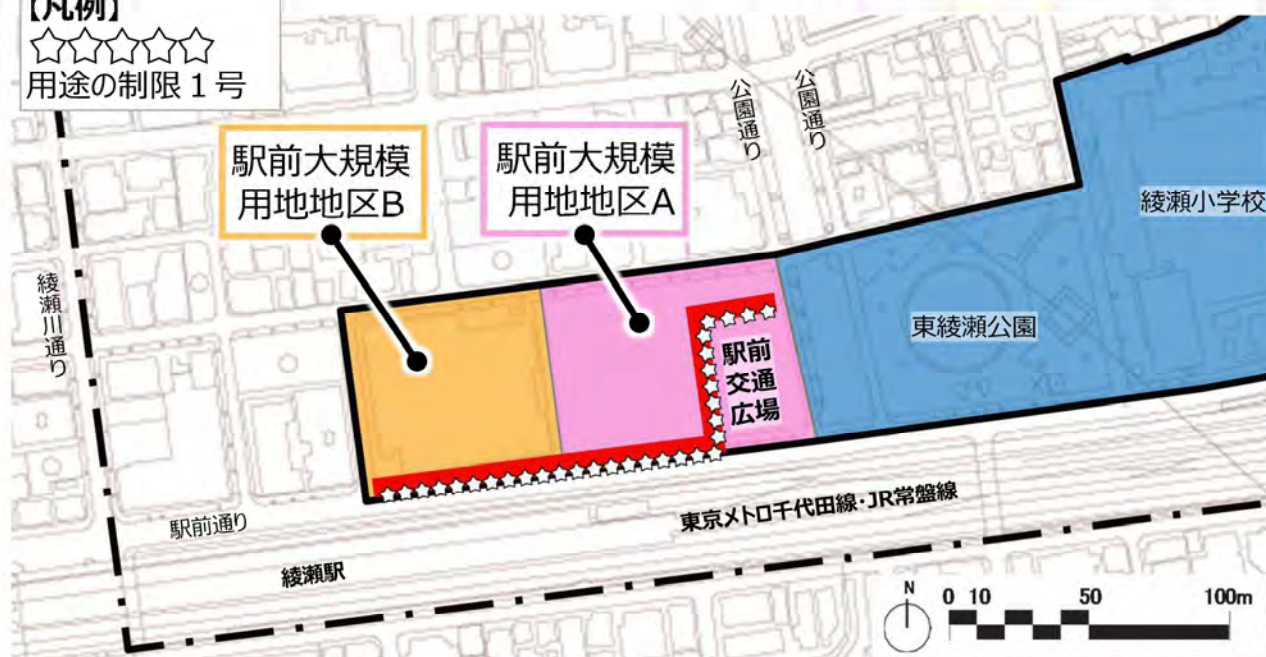
変更あり(赤線)

対象
地区

駅前A	駅前B	公共	公益
-----	-----	----	----

【凡例】

☆☆☆☆☆
用途の制限 1 号



「用途の制限 1 号」に面する建物の 1 階及び 2 階部分の主たる建物用途は、駅前通りのにぎわいを創出する連続した店舗等の誘導を目指します。

ルール2 敷地面積の最低限度

変更なし

対象
地区

駅前A

駅前B

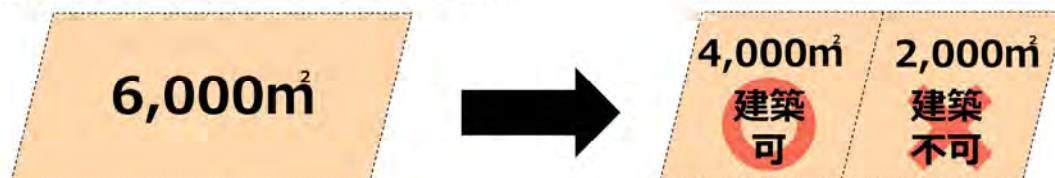
公共

公益

地区名	敷地面積の最低限度
駅前大規模用地地区A	3,000m ²
駅前大規模用地地区B	2,500m ²

＜敷地面積の最低限度が3,000m²の場合＞

駅前大規模用地地区Aの例



※この例の場合、3,000m²ずつの敷地に2分割は可能

ルール3 壁面の位置の制限

変更あり（赤線）

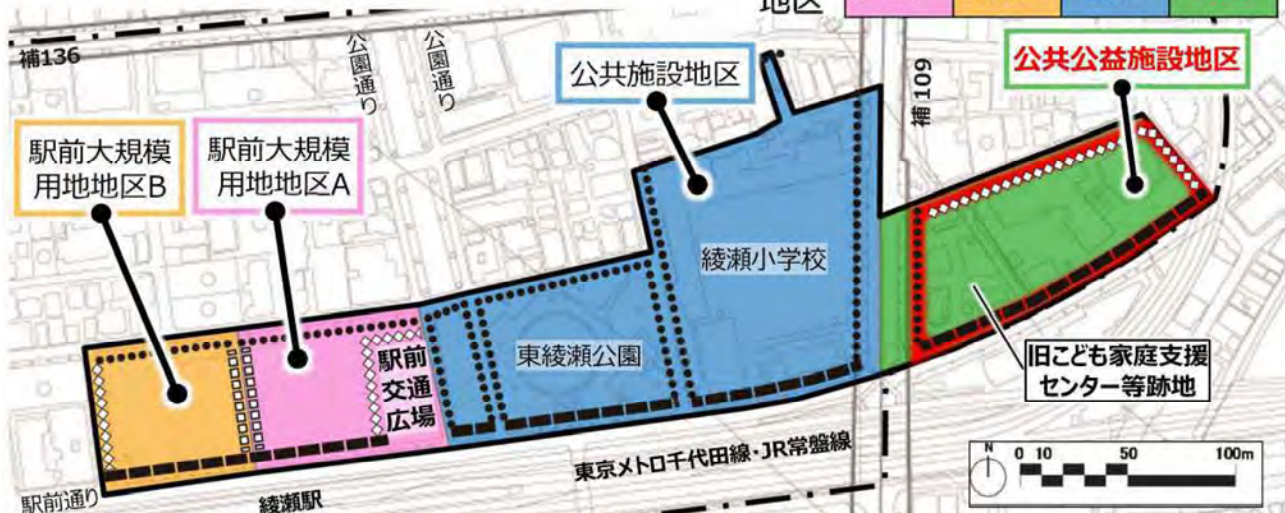
対象
地区

駅前A

駅前B

公共

公益



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT利許第06-K121-3号）
（承認番号）6都市基街第1号、令和6年4月12日 （承認番号）6都市基交第1号、令和6年4月3日

—— 壁面の位置の制限1号
道路境界線から3.0m後退
◇◇◇◇ 壁面の位置の制限2号
道路境界線から1.5m後退

..... 壁面の位置の制限3号
道路境界線から0.5m後退
□□□□ 壁面の位置の制限4号
隣地境界線から1.5m後退

ルール4 工作物の設置の制限

変更なし

対象
地区

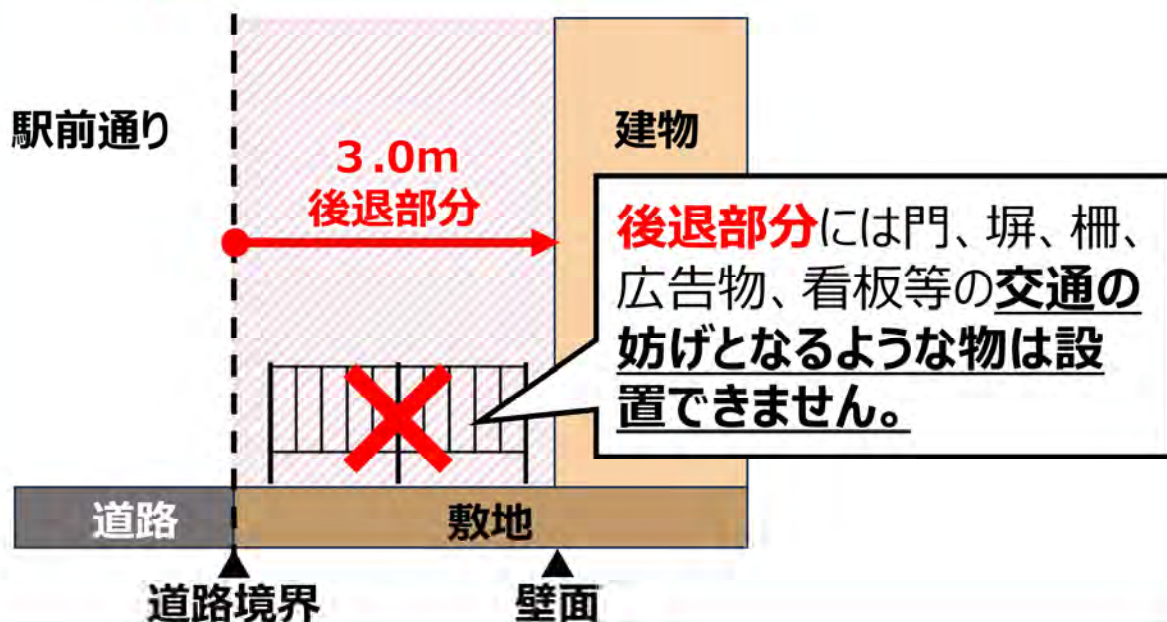
駅前A

駅前B

公共

公益

壁面の位置の制限 1号



ルール5 形態・意匠・色彩の制限

変更なし

対象
地区

駅前A

駅前B

公共

公益

屋外広告塔や広告板等は、まちなみに配慮して、建物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避けてください。



ルール6 垣又は柵の構造の制限

変更なし

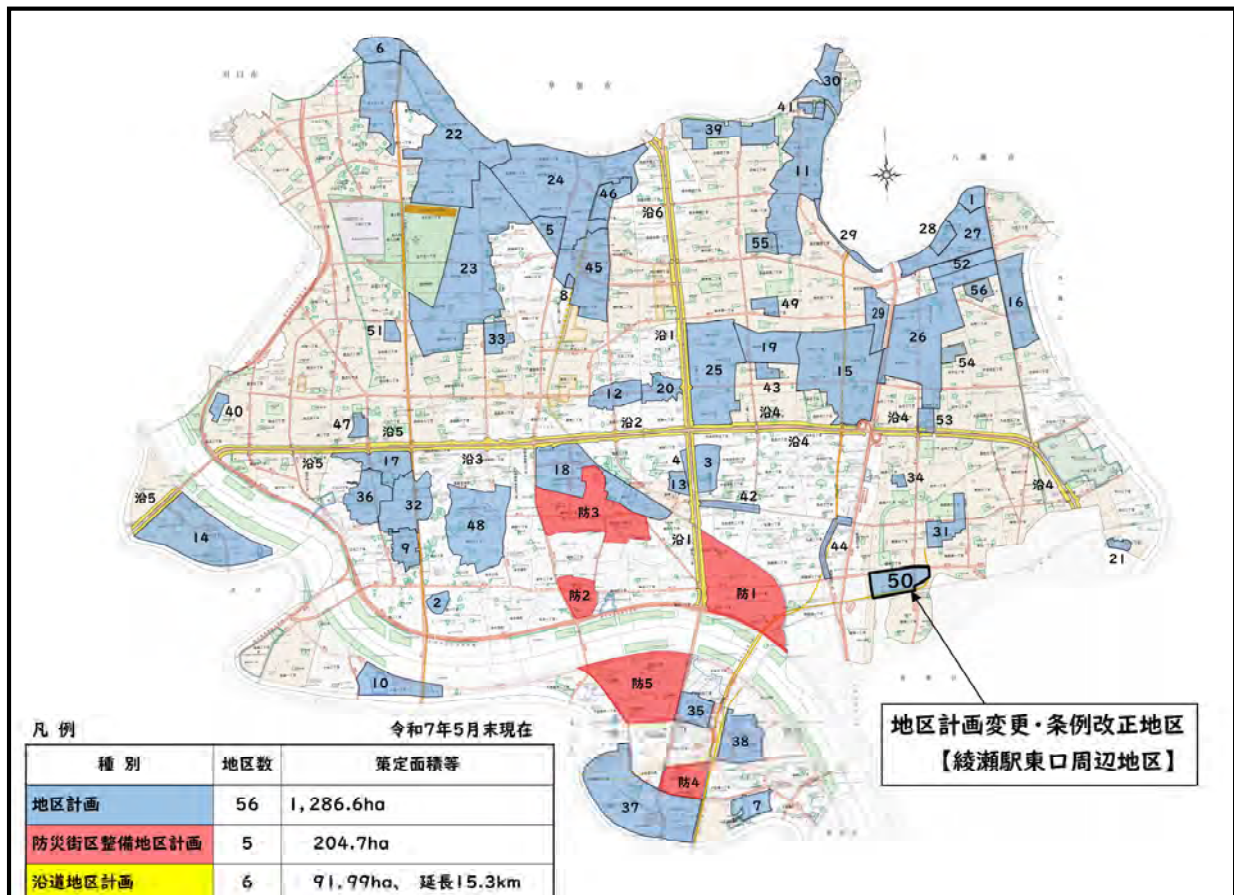
対象
地区

駅前A	駅前B	公共	公益
-----	-----	----	----

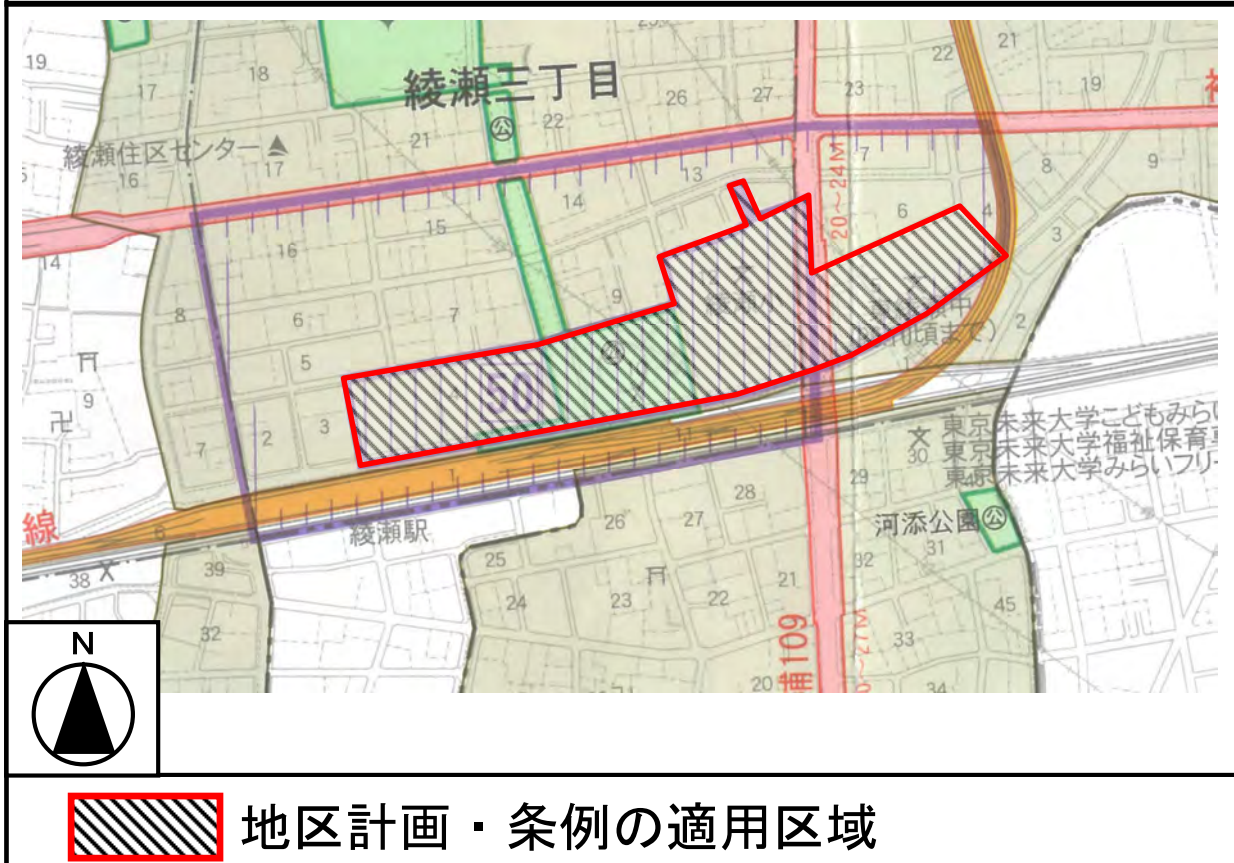
道路に面して設ける垣又は柵の構造は、
生け垣又はフェンスとしてください。



【地区計画等 位置図】



綾瀬駅東口周辺地区位置図



足立区綾瀬駅東口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
○足立区綾瀬駅東口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 令和3年3月24日条例第12号 足立区綾瀬駅東口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を公布する。 足立区綾瀬駅東口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 （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2年足立区告示第590号に定める東京都市計画地区計画綾瀬駅東口周辺地区地区計画（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、それぞれ同表ア欄に掲げ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、別表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	○足立区綾瀬駅東口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 令和3年3月24日条例第12号 足立区綾瀬駅東口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を公布する。 足立区綾瀬駅東口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 （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 この条例の規定は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定による都市計画の決定の告示があった東京都市計画地区計画綾瀬駅東口周辺地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域のうち、同法第12条の5第2項第1号に規定する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。）に適用する。 （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、それぞれ同表ア欄に掲げ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、別表の地区の区分に応じ、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

改正前	改正後
面積が当該数値未満となる場合は、この限りでない。 2 前項の規定は、公共施設の整備により分割された土地は適用しない。 3 第1項の規定は、法第44条第1項ただし書に規定する建築物については、適用しない。 4 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 5 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) 土地地区画整理法(昭和29年法律第119号)による土地地区画整理事業(同	該数値未満となる場合は、この限りでない。 2 前項の規定は、公共施設の整備により分割された土地は適用しない。 3 第1項の規定は、法第44条第1項ただし書に規定する建築物については、適用しない。 4 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 5 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) 土地地区画整理法(昭和29年法律第119号)による土地地区画整理事業(同

改正前	改正後
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。) 6 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 7 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5条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(ベランダ及びバルコニー等を含む。)から道路境界線及び隣地境界線(地区計画の都市計画決定の告示日における道路境界線及び隣地境界線とする。)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。 (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、レン	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。) 6 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) <u>第2項及び</u>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 7 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5条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(ベランダ及びバルコニー等を含む。)から道路境界線及び隣地境界線(地区計画の都市計画決定の告示日における道路境界線及び隣地境界線とする。)までの距離の最低限度は、地区計画の計画図4に示す壁面の位置の制限の数値とする。 (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、レン

改正前	改正後
ガ造、鉄筋コンクリート造又は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。 （１の敷地とみなすことによる制限の緩和）	ガ造、鉄筋コンクリート造又は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。 （１の敷地とみなすことによる制限の緩和）
第７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。	第７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）	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８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条及び第６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。	第８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条及び第６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条及び第６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条及び第６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３条、第５条及び第６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３条、第５条及び第６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	３ 法第３条第２項の規定により第３条、第５条及び第６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

改正前	改正後
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条及び第6条の規定は適用しない。 （公益上必要な建築物の特例）	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条及び第6条の規定は適用しない。 （公益上必要な建築物の特例）
第9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 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10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。	第10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）	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11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 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12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）	第12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。	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13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	第13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

改正前			改正後		
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。			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。 付 則（令和7年 月 日条例第 号） この条例は、公布の日から施行する。		
別表（第3条、第4条関係）			別表（第3条、第4条関係）		
地区の区分	ア	イ	地区の区分	ア	イ
	建築物の用途の制限	建築物の敷地面積の最低限度		建築物の用途の制限	建築物の敷地面積の最低限度
駅前大規模用地地区A	1 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。）1号に接する敷地において、1階及び2階部分について、壁面の位置の制限1号が定められた道路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、住宅に付帯する玄関等共用部分についてはこの限りでない。	3,000㎡	駅前大規模用地地区A	1 次に掲げる建築物。ただし、この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に供するものは、この限りでない。	3,000㎡
	（1） 店舗、飲食店その他これらに類するもの （2） 事務所 （3） 保育所		駅前大規模用地地区B	（1） 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの （2） 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項に規定する風俗営業及び同条第6項から第10項までに規定する性風俗関連特殊営業の用途に供するもの	2,500㎡

改正前				改正後			
		2 1 の場合において、壁面の位置の制限 1 号が定められた道路に連続し、幅員14m以上の道路等が設けられたときは、当該道路等の部分を、壁面の位置の制限 1 号が定められた道路に面する部分に含むことができる。				(3) 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（前号に該当する営業を除く。）の用途に供するもの (4) 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。）の用途に供するもの (5) 足立区特別工業地区建築条例（平成15年足立区条例第37号）別表（1）及び（2）に掲げる用途に供するもの	
駅前大規模用地地区B	1 壁面の位置の制限 1 号に接する敷地において、1 階及び 2 階部分について、壁面の位置の制限 1 号が定められた道路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、住宅に付帯する玄関等共用部分についてはこの限りでない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (2) 事務所 (3) 保育所	2, 500㎡			2 用途の制限（地区計画の計画図 3 に示す用途の制限をいう。以下同じ。）1 号に接する敷地（敷地の 2 辺以上が用途の制限 1 号に連続して接する場合、面する部分は 1 の辺とみなす。）においては、用途の制限 1 号に面する 1 階及び 2 階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、住宅に付帯		

改正前					改正後				
						<u>する玄関等共用部分についてはこの限りでない。</u> <u>(1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</u> <u>(2) 事務所</u> <u>(3) 運動施設その他これらに類するもの</u> <u>(4) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場</u> <u>(5) 診療所又は病院</u> <u>(6) 児童福祉施設等</u> <u>(7) 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの</u> <u>(8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</u> <u>(9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</u>			
	公共施設地区				公共施設地区				
					公共公益施設地区	<u>次に掲げる用途の建築物。ただし、この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に供するものは、この限りでない。</u> <u>1 勝馬投票券発売所、場外車</u>			

改正前					改正後				
						<u>券売場その他これらに類するもの</u> <u>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項から第10項までに規定する性風俗関連特殊営業の用途に供するもの</u> <u>3 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（前項に該当する営業を除く。）の用途に供するもの</u> <u>4 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。）の用途に供するもの</u>			

第 6 8 号議案説明資料

令和 7 年 7 月 7 日

件 名	債権の放棄について (区営住宅使用料等の賠償金及び強制執行費用)
所管部課名	建築室住宅課
内 容	足立区が所有する次の債権を放棄する。 1 内容 (1) 債権 ア 種 類 区営住宅使用料相当賠償金及び強制執行費用 イ 住宅区分 一般区営住宅 (2) 債務者 足立区中央本町在住者 (区営住宅使用者の子) (3) 放棄する債権の額 1, 2 0 1, 7 6 0 円 <内訳> ア 使用料相当賠償金※ 9 8 1, 5 0 9 円 ※ 令和元年 8 月 1 日～令和 2 年 3 月 2 7 日 1 2 4, 7 0 0 円× (7 か月 + 2 7 日 / 3 1 日) イ 強制執行費用 4 6 1, 1 5 2 円 ウ 回収済金額 2 4 0, 9 0 1 円 エ 合計 (ア + イ + ウ) 1, 2 0 1, 7 6 0 円 2 経緯 別紙 (区営住宅使用料等の賠償金及び強制執行費用「債権放棄経過について」) 参照 (P 3 7 ~ 4 1) 3 債権放棄の理由 (1) 債務者の居所が不明であり、預貯金の差押えも困難であることから、令和 7 年 3 月「足立区債権等処理判定委員会」に諮問し、委員から債権放棄が妥当との答申を得た。 (2) 以上の理由から、地方自治法第 9 6 条第 1 項第 1 0 号の規定に基づく議決事件として、債権の放棄をする。 4 今後の方針 今後も悪質な滞納者等に対しては、的確に法的措置を実施するとともに、足立区債権等処理判定委員会に諮問し、債権処理を進めていく。

5 「足立区債権等処理判定委員会」とは

区の債権回収を迅速かつ適切に行うため、足立区債権等処理判定委員会設置条例に基づき設置された区の附属機関。委員構成は、学識経験者 4 名、民生・児童委員 1 名の 5 名から成る。

委員構成

	役職	職業等
学識経験者	委員長	弁護士
	副委員長	弁護士
	委員	大学教授
	委員	税理士
民生・児童委員	委員	

区営住宅使用料等の賠償金及び強制執行費用「債権放棄経過について」

債務者の滞納等返済、区の主な対応経過

時期	債務者の状況・区の対応	滞納額
平成 28 年 9 月	① 9 月 26 日入居 (父・母・債務者)	
平成 29 年 9 月	① 9 月 5 日父死亡	
平成 30 年 12 月	① 12 月 11 日母死亡 ② 12 月 19 日、区から債務者に、使用承継権がないこと、退去期限(6 か月間)を超えると近傍同種家賃相当額の金銭を使用料相当損害金として徴収する旨を説明した。	
平成 31 年 1 月	① 1 月 31 日区が連絡したところ、債務者から 6 月末の退去期限に転居することが難しいとの回答あり。 ② その後、架電 3 回、訪問 1 回しても連絡がとれない状態となった。	
平成 31 年 3 月 ～ 令和 元年 5 月	① 3 月 21 日「退去期限のお知らせ」を配達証明で送付した。 ② 5 月 15 日「使用許可取消通知書」を内容証明郵便で送付した。 ③ この間も架電 8 回、訪問 1 回、郵送 1 回を行ったが債務者と連絡は取れず。	家賃 4 月分 25,200 円
令和 元年 7 月 ～	① 債務者から連絡があり未納の令和元年 4 月分使用料(25,200 円)と 7 月分の使用料相当賠償金(124,700 円)を支払う連絡があったが行われなかった。 ② アルバイトで生計をたてているとの話があり、くらしとしごとの相談センターにつなぐが、再度相談に行くことはなかった。 ③ 以後、架電 12 回、訪問 10 回、郵送 2 回を行ったが連絡が取れず。	家賃 4 月分 25,200 円 賠償金 7 月分 124,700 円 計 <u>149,900 円</u>

時期	債務者の状況・区への対応	滞納額
令和 元年 9 月	① 9 月 2 日、令和元年 4 月分使用料 (25,200 円) と 7 月分使用料相当賠償金 (124,700 円) が区に納入される。 ② 9 月 11 日、第 8 回債権等処理判定委員会諮問第 19 号で法的措置について賛成の答申を受ける。	賠償金 8 月分 124,700 円 9 月分 124,700 円 <u>計 249,400 円</u>
令和 元年 11 月	① 11 月 22 日、東京地方裁判所に訴訟を提起した。	賠償金 8 月分 124,700 円 9 月分 124,700 円 10 月分 124,700 円 <u>計 374,100 円</u>
令和 2 年 1 月	① 1 月 29 日、判決があり、同日裁判所に明渡しの強制執行手続きを行った。	賠償金 8 月分 124,700 円 9 月分 124,700 円 10 月分 124,700 円 11 月分 124,700 円 12 月分 124,700 円 <u>計 623,500 円</u>
令和 2 年 3 月	① 3 月 19 日、債務者からこれから引っ越し先を探すので強制執行を待ってほしいとの連絡あり。 ② 区の顧問弁護士に相談した結果、手続きを続行した。	
令和 2 年 3 月	① 3 月 27 日、東京地方裁判所執行官による強制執行により家財等の差し押さえが行われた。 ② 執行費用は 461,152 円 (競売代金 16,100 円と相殺した金額)。 ③ 債務者はごく少数の家財を持って退去。その後、引越しの連絡や住民票の異動もなく、転居先は不明となる。	賠償金 8 月分 124,700 円 9 月分 124,700 円 10 月分 124,700 円 11 月分 124,700 円 12 月分 124,700 円 1 月分 124,700 円 2 月分 124,700 円 3 月分 108,609 円 強制執行分 461,152 円 <u>計 1,442,661 円</u>
令和 2 年 4 月	① 4 月 23 日、家財道具を競売し代金 16,100 円を執行費用と相殺した。	

時期	債務者の状況・区の対応	滞納額
令和 2 年 11 月	① 11 月 19 日に転居先が判明し、内容証明郵便で催告書を郵送した。 ② その後、架電 7 回、郵送 3 回、訪問 1 回しても連絡が取れない状況が続いた。	
令和 3 年 2 月	① 2 月 26 日、債務者が来庁した。 ② 仕事が不定期のため安定した仕事を探している。当面 1 年間は、毎月 10,000 円を弁済し、その後再協議することで合意した。	
令和 3 年 3 月 ～ 令和 3 年 7 月	① 3 月 10 日、弁護士作成の納入誓約書と納付書を送付した。 ② 以降、5 回分 50,000 円の返済あり。	賠償金等 1,442,661 円 返済金 -50,000 円 計 <u>1,392,661 円</u>
令和 3 年 8 月	① 8 月 2 日以降、返済が中断し連絡が取れない状況が続く。 ② 差押えのため足立成和信用金庫に口座情報の開示を求めたが、該当は無かった。	
令和 4 年 2 月 ～ 令和 4 年 3 月	① 2 月 8 日、東京地方裁判所に対しゆうちょ銀行への情報提供申し立てを行い、預金残高が判明した。 ② 3 月 17 日、預金口座差押えにより 85,490 円を差押えた。 ③ この間も架電 2 回、訪問 1 回を行ったが、居所不在の状況が続き、自宅は郵便物が溜まっている状況であった。	賠償金等 1,392,661 円 差押え -85,490 円 計 <u>1,307,171 円</u>
令和 4 年 9 月 ～ 令和 4 年 10 月	① 9 月 8 日、電話会社各社に文書照会したところ 1 社から口座振替をしているとの回答あり。 ② 10 月 18 日、東京地方裁判所にみずほ銀行の預金口座差押え手続きを行い、12 月に 105,411 円を回収した。	
令和 4 年 11 月	① 11 月 4 日、大谷田の自宅を訪問したが、居住実態は無かった。 ② 不動産会社に問い合わせたが、いつ転居したか教えられず、転居先も知らないとの回答だった。	

時期	債務者の状況・区の対応	滞納額
令和 4 年 12 月	① 12 月 6 日、公示送達を経て 105,411 円を回収した。 ② 12 月 16 日、債務者からの連絡があり、葛飾区に居住していることが判明した。	賠償金等 1,307,171 円 差押え -105,411 円 <u>計 1,201,760 円</u>
令和 5 年 1 月 ～ 令和 6 年 1 月	① 令和 5 年 1 月 13 日、「足立区債権等処理判定委員会」に債権整理の継続について諮問し、継続の答申を得る。 ② 1 月 26 日、葛飾区に住民票の写しを請求し、住所地が判明した。 ③ 2 月 3 日、催告書を送付するが宛所不明のため返送された。 ④ 2 月 8 日、葛飾区の住所地を訪問するが居住実態を確認できなかった。 ⑤ 3 月 27 日、8 月 7 日、令和 6 年 1 月 5 日に戸籍謄本を請求。令和 5 年 12 月 22 日付けで職権消除されており居所不明であった。 ⑥ 架電 8 回、郵送 1 回、訪問 1 回を行ったが、連絡がつかない状態が続く。	
令和 6 年 9 月 ～ 令和 6 年 12 月	① 9 月 24 日、東京地方裁判所に 4 つの金融機関に情報提供の申し立てを行う。 ② 12 月 5 日、東京地方裁判所による情報提供命令が決定される。 ③ 12 月 27 日、4 つの金融機関で新規口座の登録は無く、既存の口座についても預貯金残高僅少(計 2 円)であることを確認した。	
令和 7 年 1 月	① 令和 7 年 1 月 17 日、戸籍附票を請求したが、令和 5 年 12 月 22 日付職権消除のまま変更がないことを確認した。	

時期	債務者の状況・区への対応	滞納額
令和 7 年 3 月	① 3 月 21 日、債権放棄の判断を「足立区債権等処理判定委員会」に諮問し「債務者は、住民票が職権消除になっており、行方不明の状況にあり追及困難である。財産についても預貯金が僅少であり、他にないことを確認しており、徴収の見込みがないと判断できる。」との理由により、債権放棄が妥当との答申を得た。	

第 8 4 号議案説明資料

令和 7 年 7 月 7 日

件名	財産の処分について												
所管部課名	都市建設部交通対策課 資産活用部資産管理課												
内 容	1 概要 竹の塚駐車場（古庄ビル内駐車場）は、平成6年9月に古庄ビル株式会社の所有地上に同社と株式会社足立都市活性化センター（以下「活性化センター」という。）が建築した区分所有建物であり、平成17年に区が活性化センターの解散に伴い、持分を継承し、現在は駐車場・管理棟の一部を区が所有している。 区の所有分は、活性化センターが平成6年に締結した「建物譲渡特約付借地権設定契約書」に基づき、令和6年9月の借地期間満了時に土地所有者（古庄ビル株式会社）に売却することとなっていることから、本件財産を用途廃止したうえ、売払いする。 2 売買契約について 別紙契約書のとおり、古庄ビル株式会社と本件議決を停止条件とする売買契約を締結した（P44～50参照）。 3 売払いする財産 (1) 財産の名称 竹の塚駐車場 (2) 財産の所在 足立区竹の塚五丁目7番3号 (3) 財産の種類及び数量 <table><tr><th>種 類</th><th>構造・建築年月</th><th>数 量 (㎡)</th></tr><tr><td rowspan="4">建物（駐車場） (地下1階～3階)</td><td rowspan="4">鉄筋コンクリート造 平成8年12月</td><td>地下1階 750.43</td></tr><tr><td>地下2階 1,212.35</td></tr><tr><td>地下3階 1,070.65</td></tr><tr><td>計 3,033.43</td></tr><tr><td>建物（管理棟） (地下1階)</td><td>鉄筋コンクリート造 平成8年12月</td><td>地下1階 46.27</td></tr></table> ※ 上記数量は、当該建物における足立区の共有持分の130分の99にあ	種 類	構造・建築年月	数 量 (㎡)	建物（駐車場） (地下1階～3階)	鉄筋コンクリート造 平成8年12月	地下1階 750.43	地下2階 1,212.35	地下3階 1,070.65	計 3,033.43	建物（管理棟） (地下1階)	鉄筋コンクリート造 平成8年12月	地下1階 46.27
種 類	構造・建築年月	数 量 (㎡)											
建物（駐車場） (地下1階～3階)	鉄筋コンクリート造 平成8年12月	地下1階 750.43											
		地下2階 1,212.35											
		地下3階 1,070.65											
		計 3,033.43											
建物（管理棟） (地下1階)	鉄筋コンクリート造 平成8年12月	地下1階 46.27											

	たる (4) 財産の価値 60,637,500円(消費税込み価格) ※ 財産価格審議会の評定価格(令和7年5月2日決定) 4 売払いの相手方 東京都足立区竹の塚五丁目7番6号 古庄ビル株式会社 代表取締役 古庄 正法 5 根拠法令 地方自治法第96条第1項第8号 足立区議会の議決に付すべき契約および財産の取得または処分に関する条例 第3条
--	---

停止条件付建物共有持分売買契約書

売主 足立区 を甲とし、買主 古庄ビル株式会社 を乙とし、甲乙間において、次の条項により、乙の所有する後記の土地（物件目録1記載のとおり、以下、「本件土地」という。）上に存在する後記記載の建物、駐車場用通路及びその付属設備（物件目録2及び物件目録3記載のとおり。以下、併せて「本物件」という。）にかかる甲の共有持分の全て（130分の99の持分割合。以下、「甲共有持分」という。）について、乙に売払うものとし、本契約を締結する。

本契約は、平成6年9月21日付「建物譲渡特約付借地権設定契約書」に基づいて始まった甲（株式会社足立区都市活性化センターを含む。）と乙（古庄孝夫及び古庄いちのを含む。）の間の本件土地に関する借地契約の継続契約たる平成17年12月20日付け建物譲渡特約付借地権設定契約書（以下、「主契約」という。）第3条記載の契約期間満了に伴う同契約第8条（契約期間満了時の措置）を互いに実現するものである。

（売買物件及び売買価格）

第1条 この契約に係る議案が足立区議会において可決されること（以下「議案可決」という。）を停止条件とし、甲は甲共有持分を、
金55,125,000円に10%の消費税金5,512,500円を加算した
合計金60,637,500円をもって乙に売り渡し、乙は甲共有持分を買い受ける。

2 本物件の面積は、登記簿上の表示面積とし、実測による面積と相違しても、甲及び乙は、売買代金の増減及びその他の請求をすることはできず、これがためにこの契約を解除することもできないものとする。

（売買代金の支払い等）

第2条 乙は前条の議案可決がなされ、かつ、東京地方裁判所 令和6年（ワ）第31805号事件に関し訴訟上の和解が成立した日から1カ月以内に、前条の代金をこの契約と同時に甲の発行する納入通知書により支払うものとする。

（延滞金）

第3条 乙は、第1条の代金をその支払い期日までに支払わないときは、その翌日から支払日までの日数に応じ、当該代金の金額につき年3%の割合で計算した遅延損害金（百円未満の場合を除く。）を支払わなければならない。この場合において、年当りの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

（甲共有持分の移転）

第4条 甲共有持分は、第2条に定める売買代金の全額の支払完了時に移転する。
2 前項の規定により、乙に甲共有持分が移転したときに、乙に現況有姿のまま引き渡しがあったものとし、甲の借地権は消滅する。

（甲共有持分の移転登記）

第5条 甲共有持分の持分移転登記手続は、前条第1項に定める甲共有持分の移転後

直ちに、甲がこれを行い、乙は、かかる移転登記手続に必要な書類の取得及び提供等甲に対して必要な協力をする。

- 2 第1項の甲共有持分の持分移転登記は、登記簿記載の内容によるものとする。

(契約不適合責任)

第6条 甲は、甲共有持分に契約不適合があっても、その責を免れるものとする。

(契約の解除)

第7条 甲又は乙は、相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告したうえで、この契約を解除することができる。

(損害賠償)

第8条 甲又は乙は、この契約に定める義務を履行しないために相手方に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として相手方に支払わなければならない。

- 2 前条に基づき、甲又は乙がこの契約を解除した場合であっても、相手方に対する前項に基づく損害賠償請求は妨げられない。

(返還金及び登記名義の回復)

第9条 甲は、甲又は乙が第7条の規定によりこの契約を解除したときは、乙が支払った第1条の売買代金を無利息で遅滞なく乙に返還するものとする。

- 2 甲又は乙のいずれかが、第7条の規定によりこの契約を解除したときは、相手方の負担した契約の費用は返還しないものとする。
- 3 甲は、甲又は乙が第7条の規定によりこの契約を解除したときは、既に甲が甲共有持分の持分移転登記手続を完了している場合において、解除を登記原因として、持分移転登記手続を行うものとし、乙は、かかる手続に必要な書類を甲に提出するものとする。

(不可抗力)

第10条 第4条第1項に定める甲共有持分の移転前に、天災地変その他甲又は乙のいずれの責にも帰することができない事由によって本物件が滅失したときは、甲又は乙は、この契約を解除することができる。

- 2 第4条第1項に定める甲共有持分の移転前に、前項に定める事由によって、本物件が損傷したときは、甲の選択により、かかる損傷を修繕し、又は、本物件の甲及び乙の持分割合に従って、かかる損傷個所の修繕費用を乙に支払うものとする。
- 3 第1項によって、この契約が解除された場合、甲は、既に乙より受領済みの金員があるときは、無利息で遅滞なく返還する。

(契約の費用)

第11条 この契約の締結に要する印紙代、郵送料等の費用は、甲乙各々の負担とする。

(管轄裁判所)

第12条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第13条 この契約の各条項について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名、押印のうえその1通を保有する。

令和 7 年 6 月 6 日

甲 東京都足立区中央本町一丁目17番1号
足立区
足立区長 近藤 弥生

乙 東京都足立区竹の塚五丁目7番6号
古庄ビル株式会社
代表取締役 古庄 正 博

物 件 目 録

物件目録 1 (登記簿による)

	土地の所在	地目	地 積	所有権者
1	足立区竹の塚五丁目 7 番 3	宅地	2 0 8 . 6 0 m ²	古庄ビル株式会社
2	足立区竹の塚五丁目 7 番 4	宅地	2 2 5 . 1 2 m ²	古庄ビル株式会社
3	足立区竹の塚五丁目 7 番 5	宅地	3 5 4 . 4 1 m ²	古庄ビル株式会社
4	足立区竹の塚五丁目 7 番 7	宅地	3 6 3 . 0 0 m ²	古庄ビル株式会社
5	足立区竹の塚五丁目 7 番 6	宅地	2 8 7 . 0 0 m ²	古庄ビル株式会社
6	足立区竹の塚五丁目 7 番 8	宅地	4 8 3 . 0 0 m ²	古庄ビル株式会社
7	足立区竹の塚五丁目 7 番 1 2	宅地	2 3 6 . 3 0 m ²	古庄ビル株式会社
8	足立区竹の塚五丁目 7 番 1 7	宅地	2 3 7 . 0 7 m ²	古庄ビル株式会社
計			2, 3 9 4 . 5 0 m ²	古庄ビル株式会社

物件目録 2 (登記簿による)

	家屋番号	種類	構造	床面積
1	足立区竹の塚五丁目 7 番 7 の 2	駐車場	鉄筋コンクリート造 3 階建て	地下 1 階部分 985.42 m ² 地下 2 階部分 1591.98 m ² 地下 3 階部分 1405.90 m ²
2	足立区竹の塚五丁目 7 番 7 の 3	管理人室	鉄筋コンクリート造 1 階建て	地下 1 階部分 60.77 m ²

物件目録 3

地上 1 階の出入庫口から地下 1 階に通ずる駐車場用通路及びその付属施設 119.80 m²

区分所有建物の表示

I 建物専有部分

1 一棟の建物の表示

- (1) 名称 竹の塚ジョイぷらざ
- (2) 所在 足立区竹の塚五丁目 7番地7、7番地8、7番地5、7番地6
7番地4、7番地17、7番地12、7番地3
- (3) 構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・アルミニウム
板葺 地下3階付5階建
- (4) 床面積 1階 1715.11 m²
2階 1609.63 m²
3階 1593.35 m²
4階 1568.49 m²
5階 1624.36 m²
地下1階 1888.35 m²
地下2階 1791.51 m²
地下3階 2004.51 m²

2 専有部分の表示

- (1) 不動産番号 0118001133639
- (2) 家屋番号 竹の塚五丁目 7番7の2
- (3) 種類 駐車場
- (4) 構造 鉄筋コンクリート造3階建
- (5) 床面積 地下1階部分 985.42 m²
地下2階部分 1591.98 m²
地下3階部分 1405.90 m²

II 建物専有部分

1 一棟の建物の表示

- (1) 名称 竹の塚ジョイぷらざ
- (2) 所在 足立区竹の塚五丁目 7番地7、7番地8、7番地5、7番地6
7番地4、7番地17、7番地12、7番地3
- (3) 構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・アルミニウム
板葺 地下3階付5階建
- (4) 床面積 1階 1715.11 m²
2階 1609.63 m²
3階 1593.35 m²
4階 1568.49 m²
5階 1624.36 m²
地下1階 1888.35 m²
地下2階 1791.51 m²
地下3階 2004.51 m²

2 専有部分の表示

- (1) 不動産番号 0118001133640
- (2) 家屋番号 竹の塚五丁目 7番7の3
- (3) 種類 管理人室
- (4) 構造 鉄筋コンクリート造1階建
- (5) 床面積 地下1階部分 60.77 m²

Ⅲ 上記Ⅰ、Ⅱの区分所有建物の足立区共有持ち分
足立区共有持ち分 130分の99



第 8 5 号議案説明資料

令和 7 年 7 月 7 日

件 名	建物売買代金請求訴訟に関する和解について
所管部課名	都市建設部交通対策課 資産活用部資産管理課
内 容	1 概要 古庄ビル株式会社との建物譲渡特約付借地権設定契約における、契約満了時の区所有分の区分所有建物（駐車場部分（共有持分割合 1 3 0 分の 9 9））の売却金額について、区及び相手方とで双方合意に至らないことから、建物売買代金請求訴状を提起（令和 6 年 1 1 月 2 2 日）している。 その後、裁判所から和解に向けた事前協議及び和解に向けたスケジュール調整を行うよう提案があったことから、代理弁護士と相手方による協議を進めた。 この度、建物売買代金請求訴訟について、相手方との合意に基づき和解するため、地方自治法第 9 6 条 1 項第 1 2 号の規定に基づき、議案を提出する。 2 相手方 東京都足立区竹の塚五丁目 7 番 6 号 古庄ビル株式会社 代表取締役 古庄 正法 3 和解の概要 別紙「和解条項」のとおり（P 5 2 参照） 4 その他 本議案が可決された際には、東京地方裁判所に上申し、相手方と和解を成立させる。 5 根拠法令 地方自治法第 9 6 条第 1 項第 1 2 号

和解条項

- 1 原告及び被告は、次の各事実を相互に確認する。
 - ① 原告を売主、被告を買主とする令和7年6月6日付け停止条件付建物
共有持分売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結したこと。
 - ② 本件売買契約に基づく売買の停止条件が、令和7年7月11日足立区区議会の議案可決
により成就し、本件売買契約の効力を生じること。
- 2 原告は、その余の請求を放棄する。
- 3 原告及び被告は、訴状別紙物件目録2の1及び2並びに同物件目録3記載の建物、駐車場用
通路及びその付属設備に係る原告共有持分の原告から被告への譲渡に関し、本件売買契約及び
本和解条項に定めるもののほか、他に何ら債権債務の無いことを相互に確認する。
- 4 訴訟費用は各自の負担とする。