

第 1 0 0 号議案説明資料

令和 7 年 1 0 月 1 0 日

件 名	足立区に係る防災街区整備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 建築防災課
内 容	1 改正理由 柳原一・二丁目地区では、柳原地区防災まちづくり計画に示す、「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」を実現するため、柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画（以下「地区計画」という。）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 6 月 1 6 日、足立区告示第 2 7 7 号）された。 ついては、地区計画に定める制限の実効性を確保するため、建築基準法第 6 8 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例の一部を改正する。 2 地区計画の位置（別紙 1 参照 P 3 5） 地図の凡例 - 防災街区整備地区計画区域 - 特定建築物地区整備計画区域 (防災生活道路 1～5 号から沿道 20m の区域) - 防 1～5 幅 6 m に拡幅する防災生活道路 - 防 6 既に幅 6 m 以上ある防災生活道路 【防災生活道路の役割】 - ア 消防活動の拠点 緊急車両の通行や、消火・救助活動がしやすい空間 - イ 避難道路 沿道建物が倒壊しても、一定の避難空間が確保できる道路 - ウ 延焼防止空間 沿道建物を不燃化することで燃え広がりをくい止める空間

3 条例改正概要（別紙2「制限の概要」参照 P 36～41）

番号	改正項目・概要	改正対象地区
(1)	適用区域の追加 （約28.4ha）	柳原一・二丁目地区
(2)	建築物の構造に関する防火上必要な制限 （その1） 東京都建築安全条例による「新たな防火規制区域」の規制に従う。 補助第109号線沿道は、「防火地域」の規制に従う。	準防火地域内 防火地域内
(3)	建築物等の用途の制限 風俗営業等を営む建築物やナイトクラブ、ダンスホールのほか、ホテルや旅館などは建築できない。	地区全域
(4)	建築物の敷地面積の最低限度 建替えの際に敷地が細分化されないよう、敷地面積の最低限度を66㎡とする。	地区全域
(5)	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 建築物の屋根、外壁等の色彩は落ち着いた色合いのものとする。 屋外広告物・広告板は景観を損なわないものとするとともに、腐朽・腐食・破損しやすい材料は使用禁止。	地区全域 （条例規定対象外）
(6)	垣又は柵の構造の制限 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。	地区全域
(7)	土地の利用に関する事項（緑化） 積極的に緑化を推進するとともに、接道部の緑化や屋上緑化等に努める。	地区全域 （条例規定対象外）
(8)	建築物の構造に関する防火上必要な制限 （その2） 高さ5m未満の部分は、隙間が無い壁を設けるなど、防火上有効な構造とする。	幅6mに拡幅する防災生活道路に接する敷地にある建築物
(9)	建築物の間口率の最低限度 間口率を7割以上確保する。	幅6mに拡幅する防災生活道路に接する敷地にある建築物

番号	改正項目・概要	改正対象地区
(10)	建築物等の高さの最低限度 間口の7割以上の部分は、高さを5m以上とする。	幅6mに拡幅する防災生活道路に接する敷地にある建築物
(11)	壁面の位置の制限/壁面後退区域における工作物の設置の制限 建築物の外壁や柱は、防災生活道路中心から3m以上後退する。 防災生活道路6mの範囲には工作物の設置を禁止する。	幅6mに拡幅する防災生活道路に接する敷地及び建築物 (工作物の設置制限は条例規定対象外)

4 改正内容

別紙3「新旧対照表(案)」参照 P 4 2～6 0

5 施行年月日

公布の日から施行する。

6 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12月3日、7日

(千寿桜堤中学校、千住あずま住区センター)

イ 延べ参加区民 57名

ウ 主な質疑等

Q 1 : 地区計画によって道路拡幅が進むと交通量が増え、安全面が心配です。

A 1 : 拡幅は建替えに伴い徐々に進むため交通量が短期間に増加することは無いと思われますが、適宜警察と相談し対応します。

Q 2 : ホテル・旅館の建築制限に加え、民泊も規制できないのですか(民泊は騒音やゴミの放置が懸念)。

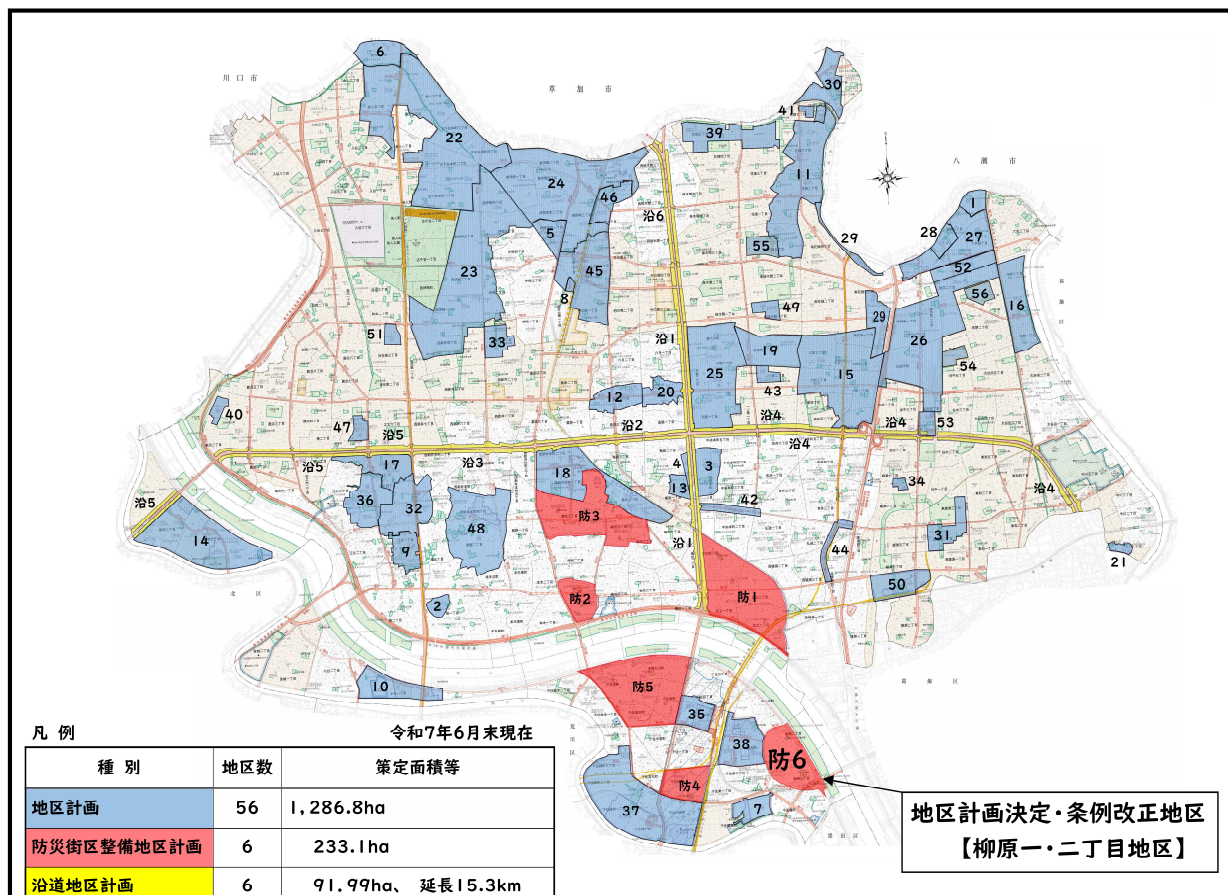
A 2 : 民泊はホテル・旅館に該当せず、地区計画では規制できないため、迷惑行為は個別に指導・対応します。

Q 3 : 現在も建て替えが進んでいる物件について、事前に地区計画のルールが分かっているなら、地区計画で定める道路拡幅など指導できないのですか。

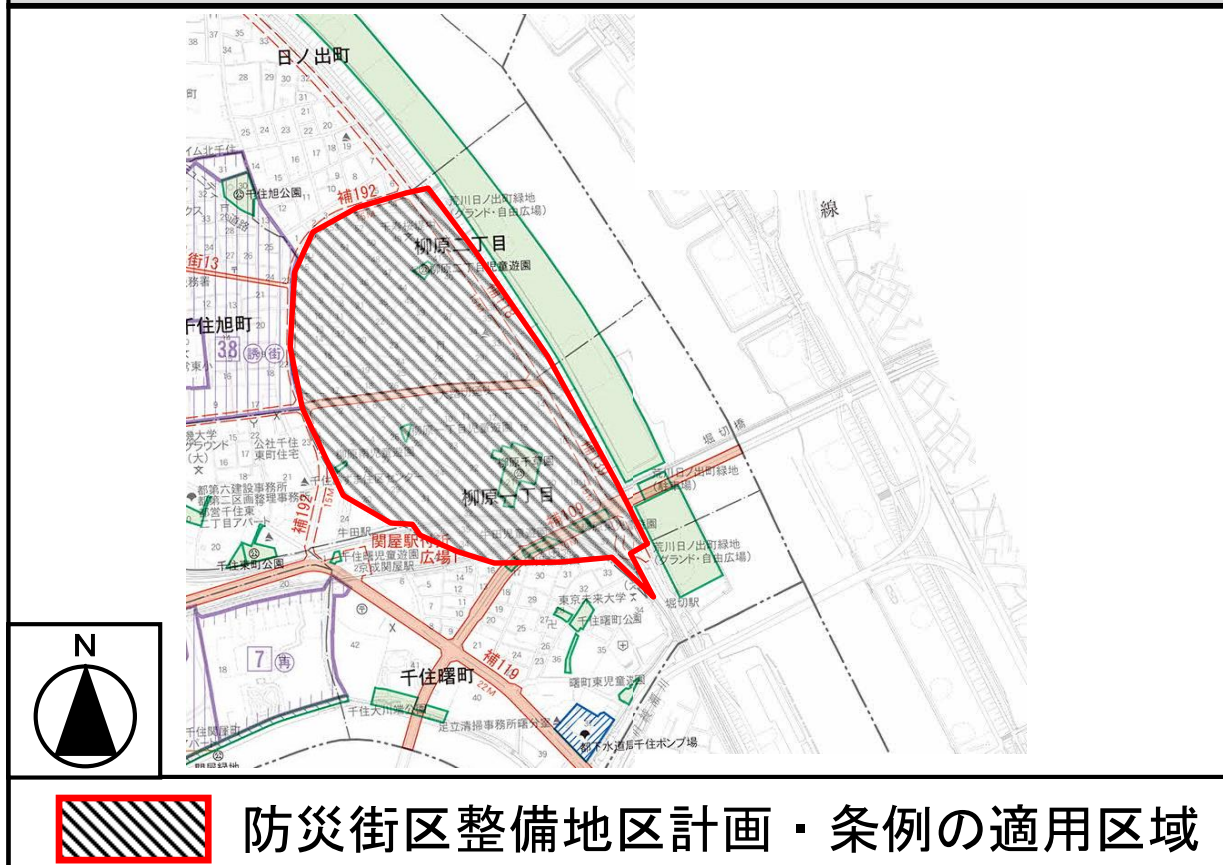
A 3 : 地区計画決定前に地区計画のルールを順守させることはできませんが、窓口等で地区計画が施行予定であることを案内し、道路拡幅にご協力いただけるようお願いしています。

	(2) 地区計画原案の縦覧等 ア 公 告 令和6年12月3日 イ 縦 覧 12月3日～17日 ウ 意見書受付 12月3日～24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19日 イ 縦 覧 2月19日～3月5日 ウ 意見書受付 2月19日～3月5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) 地区計画決定の都市計画決定告示 令和7年6月16日、足立区告示第277号 7 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。
--	---

【地区計画等 位置図】

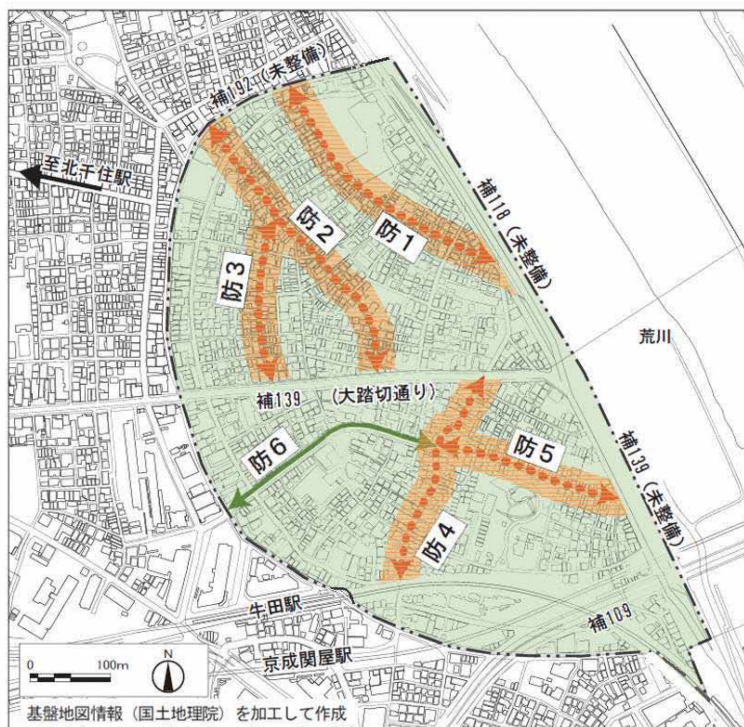


柳原一・二丁目地区位置図



制限の概要

(1) 条例適用区域（柳原一・二丁目地区）



地図の凡例

- 防災街区整備地区計画区域
- 特定建築物地区整備計画区域
(防災生活道路 1～5号から沿道20mの区域)
- 防1～5 幅6mに拡幅する防災生活道路
- 防6 既に幅6m以上ある防災生活道路

【防災生活道路の役割】

- ア 消防活動の拠点
緊急車両の通行や、消火・救助活動がしやすい空間
- イ 避難道路
沿道建物が倒壊しても、一定の避難空間が確保できる道路
- ウ 延焼防止空間
沿道建物を不燃化することで燃え広がりをくい止める空間

(2) 建築物の構造に関する防火上必要な制限（その1）



※ 耐火建築物とは、耐火材で覆われた鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの燃えにくい建築物。

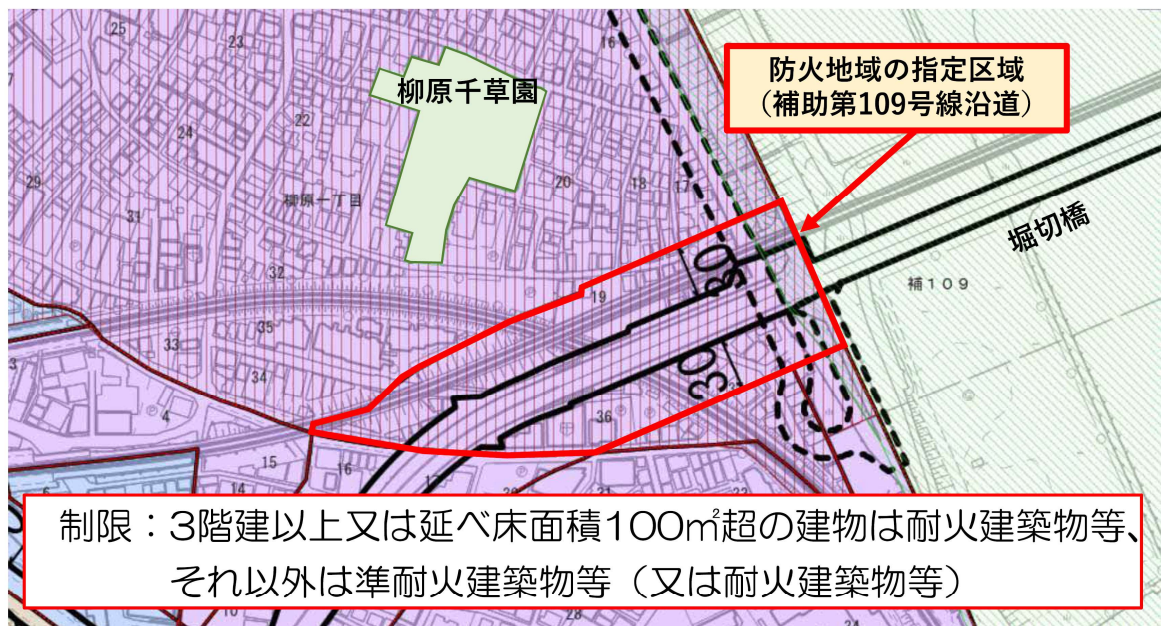
現在：東京都建築安全条例による「新たな防火規制区域」に指定
制限：4階建以上又は延べ床面積500㎡超の建物は耐火建築物等、
それ以外は準耐火建築物等（又は耐火建築物等）※1



防災街区整備地区計画決定後も制限内容は変わりません。

※1 耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）
準耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）

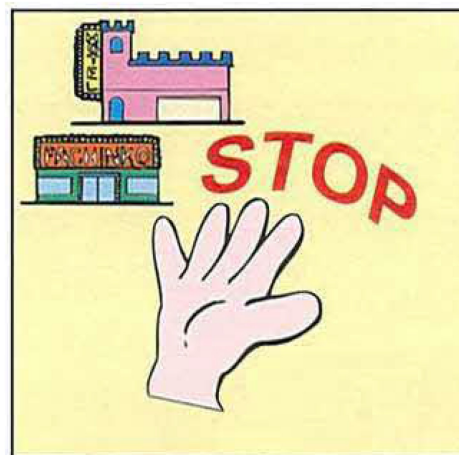
(2) 建築物の構造に関する防火上必要な制限（その1）



現在、防火地域となっている補助第109号線沿道については、防火地域の規制に従います。

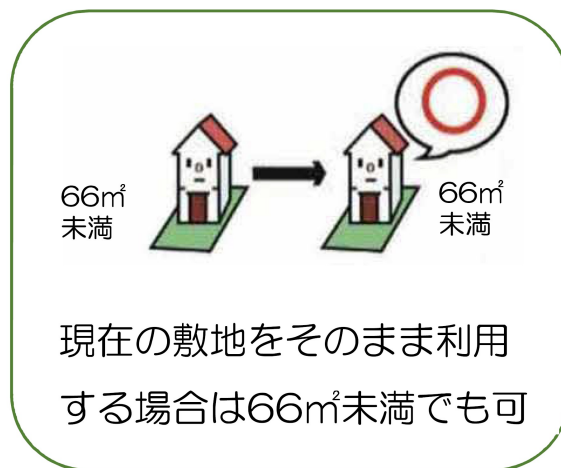
(3) 建築物等の用途の制限

風俗営業
ナイトクラブ
ダンスホール
ホテル・旅館など



(4) 建築物の敷地面積の最低限度

建替えの際に敷地が細分化されないよう、**敷地面積の最低限度を66㎡以上**とします。



※ 防災生活道路や細街路の拡幅などにより66㎡未満となる場合は該当しません。

(5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (条例規定対象外)

建築物の屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい、**落ち着いた色合い**のものとします。

屋外広告物・広告板は**景観を損なわないもの**とするとともに、**腐朽・腐食・破損しやすい材料は使用禁止**とします。



参考：阪神・淡路大震災の看板落下の被害

(6) 垣又は柵の構造の制限

道路に面して、0.6mを超える高さのブロック塀等は禁止とします。

垣や柵は、生垣又は透視可能なフェンスとします。



(7) 土地の利用に関する事項（緑化） （条例規定対象外）

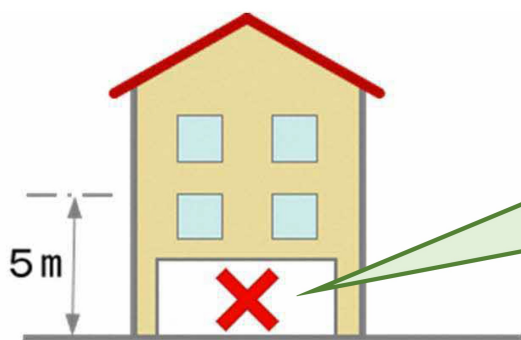
積極的に緑化を推進するとともに、接道部の緑化や屋上緑化等に努めます。



参考：接道部の緑化の事例

(8) 建築物の構造に関する防火上必要な制限（その2）

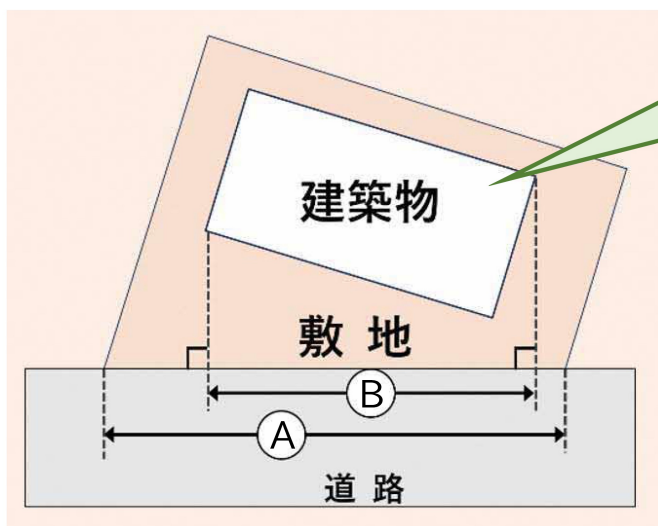
高さ5m未満の部分は、隙間が無い壁を設けるなど、防火上有効な構造とします。



建築物の後方で火災が発生した際に、火や熱が避難路（防災生活道路）へ及ばないように、高さ5m未満の部分を壁などで塞ぐイメージです。

(9) 建築物の間口率の最低限度

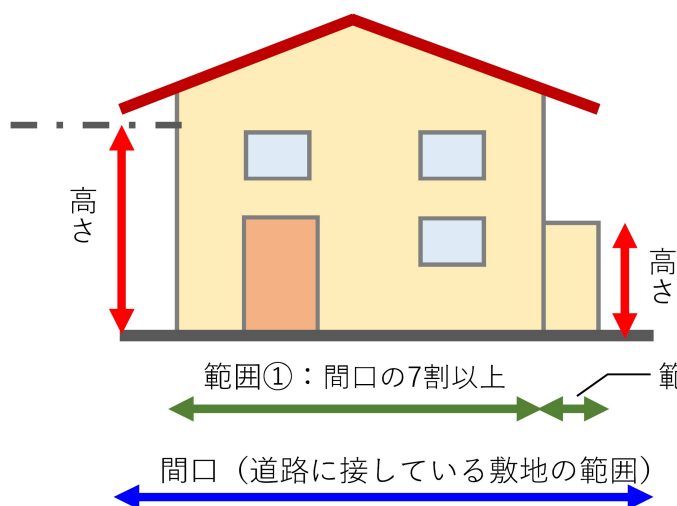
間口率（ B/A ）を7割以上とします。



建築物の後方で火災が発生した際に、火や熱が避難路（防災生活道路）へ及ばないように、耐火性能が高い建築物群で壁を作るイメージです。

(10) 建築物等の高さの最低限度

間口の7割以上の部分は、高さを5m以上（概ね2階建て）とします。



左図において、範囲①の建築物の高さは5m以上必要です。

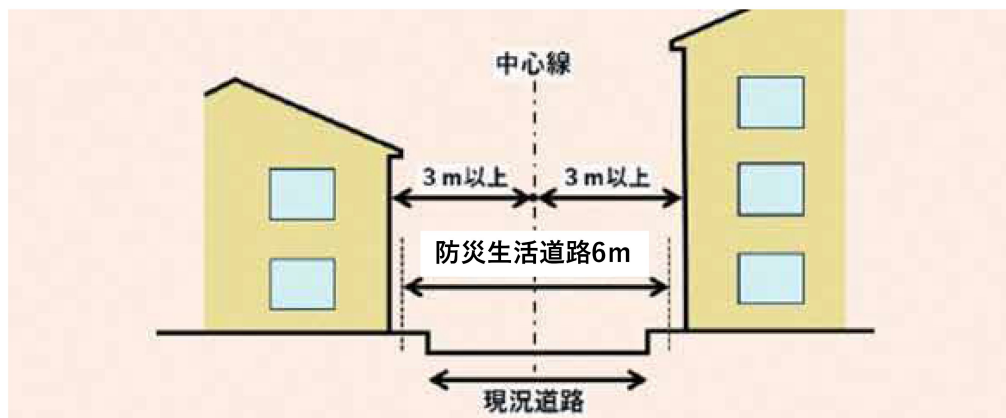
範囲②の建築物の高さは5m未満でも可です。

(11) 壁面の位置の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限（条例規制対象外）

建築物の外壁や柱は、防災生活道路中心から3m以上後退することとします。

防災生活道路6mの範囲には工作物の設置を禁止します。



足立区に係る防災街区整備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
○足立区に係る防災街区整備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59号 改正 平成18年 3 月24日条例第39号 平成18年 6 月29日条例第52号 平成19年 3 月16日条例第27号 平成20年 6 月26日条例第42号 平成20年10月27日条例第58号 平成24年12月21日条例第62号 平成27年 3 月18日条例第27号 平成27年 7 月14日条例第74号 平成28年 3 月25日条例第29号 平成28年10月25日条例第65号 平成30年10月22日条例第60号 平成30年12月25日条例第69号 令和元年10月23日条例第26号 令和 3 年 3 月24日条例第18号 令和 3 年10月20日条例第48号 令和 5 年 7 月10日条例第38号 令和 7 年 3 月24日条例第20号 足立区に係る防災街区整備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。 足立区に係る防災街区整備地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	○足立区に係る防災街区整備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59号 改正 平成18年 3 月24日条例第39号 平成18年 6 月29日条例第52号 平成19年 3 月16日条例第27号 平成20年 6 月26日条例第42号 平成20年10月27日条例第58号 平成24年12月21日条例第62号 平成27年 3 月18日条例第27号 平成27年 7 月14日条例第74号 平成28年 3 月25日条例第29号 平成28年10月25日条例第65号 平成30年10月22日条例第60号 平成30年12月25日条例第69号 令和元年10月23日条例第26号 令和 3 年 3 月24日条例第18号 令和 3 年10月20日条例第48号 令和 5 年 7 月10日条例第38号 令和 7 年 3 月24日条例第20号 <u>令和 7 年 月 日条例第 号</u> 足立区に係る防災街区整備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。 足立区に係る防災街区整備地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

改正前	改正後
(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、足立区内の防災街区整備地区計画(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。以下「密集整備法」という。)第32条第1項の規定に基づき定められた防災街区整備地区計画をいう。)の区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与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に掲げる防災街区整備地区計画で定められた特定建築物地区整備計画の区域及び防災街区整備地区整備計画の区域(以下「適用区域」という。)に適用する。 (建築物の用途の制限) 第3条 適用区域内においては、次の各号に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。 (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3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 (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。) (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 (4) ホテル又は旅館 (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	(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、足立区内の防災街区整備地区計画(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。以下「密集整備法」という。)第32条第1項の規定に基づき定められた防災街区整備地区計画をいう。)の区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与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に掲げる防災街区整備地区計画で定められた特定建築物地区整備計画の区域及び防災街区整備地区整備計画の区域(以下「適用区域」という。)に適用する。 (建築物の用途の制限) 第3条 適用区域内においては、次の各号に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。 (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3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 (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。) (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 (4) ホテル又は旅館 (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

改正前	改正後
じ。)は、次の各号に定めるところによる。 (1) 別表第2に掲げる区域内においては、同表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄の1及び2に掲げる数値以下でなければならない。ただし、法第68条の4の規定により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合又は都市計画道路補助第138号線の道路供用開始告示後は、同表ア欄の1の数値は適用しない。 (2) 別表第3に掲げる区域内においては、同表の地区の区分に応じ、同表ア欄に掲げる数値以下でなければならない。 (3) 別表第4に掲げる区域内においては、同表の地区の区分に応じ、同表ア欄に掲げる条件に該当する場合は、同表イ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) 宅配ボックス設置部分 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	じ。)は、次の各号に定めるところによる。 (1) 別表第2に掲げる区域内においては、同表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄の1及び2に掲げる数値以下でなければならない。ただし、法第68条の4の規定により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合又は都市計画道路補助第138号線の道路供用開始告示後は、同表ア欄の1の数値は適用しない。 (2) 別表第3に掲げる区域内においては、同表の地区の区分に応じ、同表ア欄に掲げる数値以下でなければならない。 (3) 別表第4に掲げる区域内においては、同表の地区の区分に応じ、同表ア欄に掲げる条件に該当する場合は、同表イ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) 宅配ボックス設置部分 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

改正前	改正後
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）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20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27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59条の2第1項又は長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第18条第1項の規定により特定行政庁が許可した建築物（別表第1第4項の地区計画の地区の区分のうちミリオン通り沿道地区の区域内の建築物に限る。）の容積率は、その許可の範囲内において、第1項第1号及び第2号の規定による限度を超えるものとすることができる。（建築物の容積率の最低限度） 第5条 建築物の容積率は、別表第4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、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。	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）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20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27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59条の2第1項又は長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第18条第1項の規定により特定行政庁が許可した建築物（別表第1第4項の地区計画の地区の区分のうちミリオン通り沿道地区の区域内の建築物に限る。）の容積率は、その許可の範囲内において、第1項第1号及び第2号の規定による限度を超えるものとすることができる。（建築物の容積率の最低限度） 第5条 建築物の容積率は、別表第4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、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。

改正前	改正後
(1) 自動車車庫その他これらに類するもの (2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの (建築物の敷地面積の最低限度)	(1) 自動車車庫その他これらに類するもの (2) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの (建築物の敷地面積の最低限度)
第6条 適用区域内においては、建築物の敷地面積は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定め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又は築造により敷地面積が当該数値未満となる場合は、この限りでない。	第6条 適用区域内においては、建築物の敷地面積は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定め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又は築造により敷地面積が当該数値未満となる場合は、この限りでない。
(1) 別表第1第1項及び第3項から第5項までに掲げる適用区域 83.0平方メートル (2) 別表第1第2項_____に掲げる適用区域 66.0平方メートル	(1) 別表第1第1項及び第3項から第5項までに掲げる適用区域 83.0平方メートル (2) 別表第1第2項<u>及び第6項</u>に掲げる適用区域 66.0平方メートル
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は、適用しない。 (1) 公共施設の整備に係わる土地 (2) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地	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は、適用しない。 (1) 公共施設の整備に係わる土地 (2) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地
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、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	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、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

改正前	改正後
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) 密集整備法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。) 5 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	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) 密集整備法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。) 5 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

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7条 適用区域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は道路中心線までの距離の最低限度(以下「外壁の後退距離」という。)は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値とする。 (1) 別表第1第1項に掲げる適用区域 当該計画図<u>2</u>に掲げる壁面の位置の制限の数値 (2) 別表第1第2項に掲げる適用区域 当該計画図3に掲げる壁面の位置の制限の数値 (3) 別表第1第3項に掲げる適用区域 当該計画図3に掲げる壁面の位置の制限の数値 (4) 別表第1第4項に掲げる適用区域 当該計画図3に掲げる壁面の位置の制限の数値 (5) 別表第1第5項に掲げる適用区域 当該計画図3に掲げる壁面の位置の制限の数値 <u>(追加)</u> 2 前項第1号から第4号までの規定は、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。 (1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2) 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 (3) 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平方メートル以内である物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く。)に供するもの (4) 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫	ることとなるに至った土地 (壁面の位置の制限) 第7条 適用区域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は道路中心線までの距離の最低限度(以下「外壁の後退距離」という。)は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値とする。 (1) 別表第1第1項に掲げる適用区域 当該計画図<u>3</u>に掲げる壁面の位置の制限の数値 (2) 別表第1第2項に掲げる適用区域 当該計画図3に掲げる壁面の位置の制限の数値 (3) 別表第1第3項に掲げる適用区域 当該計画図3に掲げる壁面の位置の制限の数値 (4) 別表第1第4項に掲げる適用区域 当該計画図3に掲げる壁面の位置の制限の数値 (5) 別表第1第5項に掲げる適用区域 当該計画図3に掲げる壁面の位置の制限の数値 <u>(6) 別表第1第6項に掲げる適用区域 当該計画図3に掲げる壁面の位置の制限の数値</u> 2 前項第1号から第4号までの規定は、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。 (1) 街区の角にある敷地の隅切りの底辺からの外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分 (2) 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 (3) 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平方メートル以内である物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く。)に供するもの (4) 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫

改正前	改正後
(5) 建築物の地盤面下の部分 (建築物等の高さの最高限度) 第7条の2 特定建築物地区整備計画の区域内においては、特定地区防災施設（密集整備法第32条第2項第2号に規定する特定地区防災施設をいう。以下同じ。）の道路（以下「特定地区防災施設道路」という。）に接する敷地にある建築物に係る当該建築物の特定地区防災施設道路に面する方向の鉛直投影の各部分（第9条に規定する特定地区防災施設道路に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の特定地区防災施設道路の路面の中心からの高さの最高限度は、別表第5に掲げる地区の区分に応じ、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。 (建築物の高さの最低限度) 第8条 特定建築物地区整備計画の区域内においては、特定地区防災施設道路に接する敷地にある建築物に係る当該建築物の特定地区防災施設道路に面する方向の鉛直投影の各部分（次条に規定する特定地区防災施設道路に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の特定地区防災施設道路の路面の中心からの高さの最低限度は、5メートルとしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 付属建築物で平家建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む。） (2) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (間口率の最低限度) 第9条 建築物の特定地区防災施設道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設道路に接する部分の長さに対する割合（以下「特定地区防災施設道路に係る間口率」という。）の最低限度は、10分の7としなければならない。 2 前項に規定する特定地区防災施設に係る間口率の算定について、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) 建築物の特定地区防災施設道路に面する部分の長さ 建築物の周囲	(5) 建築物の地盤面下の部分 (建築物等の高さの最高限度) 第7条の2 特定建築物地区整備計画の区域内においては、特定地区防災施設（密集整備法第32条第2項第2号に規定する特定地区防災施設をいう。以下同じ。）の道路（以下「特定地区防災施設道路」という。）に接する敷地にある建築物に係る当該建築物の特定地区防災施設道路に面する方向の鉛直投影の各部分 _____ の特定地区防災施設道路の路面の中心からの高さの最高限度は、別表第5に掲げる地区の区分に応じ、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。 (建築物の高さの最低限度) 第8条 特定建築物地区整備計画の区域内においては、特定地区防災施設道路に接する敷地にある建築物に係る当該建築物の特定地区防災施設道路に面する方向の鉛直投影の各部分（次条に規定する特定地区防災施設道路に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の特定地区防災施設道路の路面の中心からの高さの最低限度は、5メートルとしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 付属建築物で平家建のもの（建築物に付属する門又は塀を含む。） (2) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物 (間口率の最低限度) 第9条 建築物の特定地区防災施設道路に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設道路に接する部分の長さに対する割合（以下「特定地区防災施設道路に係る間口率」という。）の最低限度は、10分の7としなければならない。ただし、地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物は、この限りではない。 2 前項に規定する特定地区防災施設に係る間口率の算定について、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) 建築物の特定地区防災施設道路に面する部分の長さ 建築物の周囲

改正前	改正後
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特定地区防災施設道路に面する長さによる。 (2) 敷地の特定地区防災施設道路に接する部分の長さ 敷地の特定地区防災施設道路に接する部分の水平投影の長さによる。 (建築物の構造に関する防火上の制限)	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特定地区防災施設道路に面する長さによる。 (2) 敷地の特定地区防災施設道路に接する部分の長さ 敷地の特定地区防災施設道路に接する部分の水平投影の長さによる。 (建築物の構造に関する防火上の制限)
第10条 準防火地域内においては、延べ面積が500平方メートルを超える建築物は耐火建築物等（法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 高さ2メートルを超える門又は扉で、延焼防止上支障のない構造としたもの (2) 高さ2メートル以下の門又は扉 2 特定地区防災施設道路に接する敷地にある建築物（特定地区防災施設道路に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の当該特定地区防災施設の当該敷地との境界線からの高さが5メートル未満の範囲は、空隙のない壁が設けられていることその他の防火上有効な構造としなければならない。 (垣又は柵の構造制限)	第10条 準防火地域内においては、延べ面積が500平方メートルを超える建築物は耐火建築物等（法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）とし、その他の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 高さ2メートルを超える門又は扉で、延焼防止上支障のない構造としたもの (2) 高さ2メートル以下の門又は扉 2 特定地区防災施設道路に接する敷地にある建築物（特定地区防災施設道路に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の当該特定地区防災施設の当該敷地との境界線からの高さが5メートル未満の範囲は、空隙のない壁が設けられていることその他の防火上有効な構造としなければならない。 (垣又は柵の構造制限)
第11条 建築物に付属する扉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は、ブロック造その他これらに類する構造としてはならない。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) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック扉その他これらに類するもので、その長さが1.2メートル以下かつ高さが2.0メートル以下のもの (2) 法令等の制限上やむを得ないもの (1の敷地とみなすことによる制限の緩和)	第11条 建築物に付属する扉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は、ブロック造その他これらに類する構造としてはならない。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) 道路に面する門柱又は門柱に接続するブロック扉その他これらに類するもので、その長さが1.2メートル以下かつ高さが2.0メートル以下のもの (2) 法令等の制限上やむを得ないもの (1の敷地とみなすことによる制限の緩和)

改正前	改正後
第12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6条まで又は第9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12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6条まで又は第9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3項又は第4項の規定により許可された一団地内に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建蔽率、容積率、各部分の高さその他の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6条まで又は第9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とともに、その許可の範囲内において、これらの建築物が同一敷地内にあるものとして適用する第4条の規定による限度を超えるものとして適用することができる。	2 法第86条第3項又は第4項の規定により許可された一団地内に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建蔽率、容積率、各部分の高さその他の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6条まで又は第9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とともに、その許可の範囲内において、これらの建築物が同一敷地内にあるものとして適用する第4条の規定による限度を超えるものとして適用することができる。
3 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又は同条第2項若しくは第3項の規定による許可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、それぞれ、第1項又は前項の規定を準用する。 （建築物が適用区域の内外にわたる場合の措置）	3 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又は同条第2項若しくは第3項の規定による許可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、それぞれ、第1項又は前項の規定を準用する。 （建築物が適用区域の内外にわたる場合の措置）
第13条 建築物が適用区域の内外にわたる場合においては、第2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（第3条、第6条及び第7条を除く。）を適用する。 （建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置）	第13条 建築物が適用区域の内外にわたる場合においては、第2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（第3条、第6条及び第7条を除く。）を適用する。 （建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置）
第14条 建築物の敷地が適用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かかる規定の適用については、当該敷地の過半が適用区域内に存する場合に限り第3条の規定を適用する。	第14条 建築物の敷地が適用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<u>係る</u>規定の適用については、当該敷地の過半が適用区域内に存する場合に限り第3条の規定を適用する。
2 建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合における敷地面積の最低限	2 建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合における敷地面積の最低限

改正前		改正後	
度にかか<u>る</u>規定の適用については、当該敷地の過半が適用区域内に存する場合に限り第6条の規定を適用する。 (都市計画施設における適用除外)		度に<u>係る</u>規定の適用については、当該敷地の過半が適用区域内に存する場合に限り第6条の規定を適用する。 (都市計画施設における適用除外)	
第15条 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域については、第2条の規定にかかわらず、<u>第8条、第10条及び第11条</u>の規定は適用しない。 (特定地区防災施設道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合の適用除外)		第15条 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域については、第2条の規定にかかわらず、<u>第7条第1項第3号及び第8条から第11条までの規定</u>は適用しない。 (特定地区防災施設道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合の適用除外)	
第16条 建築物の敷地の地盤面が特定地区防災施設道路の当該敷地との境界線より低い建築物について第8条に規定する特定地区防災施設道路の路面の中心からの高さの最低限度を適用した結果、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8条及び第9条の規定は適用しない。 (既存の建築物等に対する制限の緩和)		第16条 建築物の敷地の地盤面が特定地区防災施設道路の当該敷地との境界線より低い建築物について第8条に規定する特定地区防災施設道路の路面の中心からの高さの最低限度を適用した結果、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8条及び第9条の規定は適用しない。 (既存の建築物等に対する制限の緩和)	
第17条 法第3条第2項の規定により第3条、第7条、第7条の2、第8条及び第9条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により第3条、第7条、第7条の2、第8条及び第9条の規定が適用される場合であって、次の表の左欄に掲げる要件に該当するときは、同表の右欄に掲げる建築物の部分に対して、第3条、第7条、第7条の2、第8条及び第9条の規定は適用しない。		第17条 法第3条第2項の規定により第3条、第7条、第7条の2、第8条及び第9条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により第3条、第7条、第7条の2、第8条及び第9条の規定が適用される場合であって、次の表の左欄に掲げる要件に該当するときは、同表の右欄に掲げる建築物の部分に対して、第3条、第7条、第7条の2、第8条及び第9条の規定は適用しない。	
1 増築又は改築をしようとする場合において、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とき、又は増築若しくは改築後の床面積の合計が基準時（法第3条第2項の規定により引き続き第3条、第7条、第7条の2、第8条及び第9条の規定（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	建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分	1 増築又は改築をしようとする場合において、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とき、又は増築若しくは改築後の床面積の合計が基準時（法第3条第2項の規定により引き続き第3条、第7条、第7条の2、第8条及び第9条の規定（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	建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分

改正前			改正後		
	む。)の適用を受けない期間の始期をいう。)における床面積の合計の1.2倍を超えないとき			む。)の適用を受けない期間の始期をいう。)における床面積の合計の1.2倍を超えないとき	
	2 大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとするとき	建築物の既存の部分		2 大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとするとき	建築物の既存の部分
2 法第3条第2項の規定により第10条の規定の適用を受けない建築物（木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。）について、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により第10条の規定が適用される場合であって、次の表の左欄に掲げる要件に該当するときは、同表の右欄に掲げる建築物の部分に対して、第10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10条の規定の適用を受けない建築物（木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。）について、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により第10条の規定が適用される場合であって、次の表の左欄に掲げる要件に該当するときは、同表の右欄に掲げる建築物の部分に対して、第10条の規定は適用しない。		
	1 次に定める建築物の増築又は改築をしようとするとき (1) 工事の着手が基準時以後である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）は、50平方メートルを超えず、かつ、基準時（法第3条第2項の規定により引き続き第10条の規定（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。）における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。 (2) 増築又は改築後における階数が2以下で、かつ、延べ面積が500平方メートルを超えないこと。	建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分		1 次に定める建築物の増築又は改築をしようとするとき (1) 工事の着手が基準時以後である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）は、50平方メートルを超えず、かつ、基準時（法第3条第2項の規定により引き続き第10条の規定（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。）における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。 (2) 増築又は改築後における階数が2以下で、かつ、延べ面積が500平方メートルを超えないこと。	建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分

改正前			改正後		
	(3) 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏は、防火構造とすること。 <u>(新設)</u>		(3) 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏は、防火構造とすること。 <u>(4) 増築又は改築に係る部分の外壁の開口部（法第86条の4各号いずれかに該当する建築物の外壁の開口部を除く。以下同じ。）で延焼のおそれのある部分に、20分間防火設備（建築基準法施行令第109条に規定する防火設備であって、これに建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後20分間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。以下同じ。）を設けること。</u> <u>(5) 増築又は改築に係る部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、20分間防火設備が設けられていること。</u>		
2	大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとするとき	建築物の既存の部分	2	大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとするとき	建築物の既存の部分
(区長の許可による適用除外)			(区長の許可による適用除外)		
第18条 区長が<u>この条例の各規定（第4条を除く。）</u> <u>の適用に関して、公益上又は土地利用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。</u> (委任)			第18条 区長が<u>第7条第1項第1号から第4号まで、第8条及び第9条の規定の適用に関して、公益上又は土地利用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。</u> (委任)		

改正前	改正後
第19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20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、第6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3条から第5条まで又は第7条から第10条まで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21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18年6月29日条例第52号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成19年3月16日条例第27号） この条例は、公布の日から施行する。	第19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20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、第6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3条から第5条まで又は第7条から第10条まで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21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18年6月29日条例第52号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成19年3月16日条例第27号） この条例は、公布の日から施行する。

改正前	改正後
付 則（平成20年 6 月26日条例第42号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成20年10月27日条例第58号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成24年12月21日条例第62号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成27年 3 月18日条例第27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74号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成28年 3 月25日条例第29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65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。 付 則（平成30年12月25日条例第69号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（令和元年10月23日条例第26号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（令和 3 年 3 月24日条例第18号） この条例は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。 付 則（令和 3 年10月20日条例第48号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（令和 5 年 7 月10日条例第38号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（令和 7 年 3 月24日条例第20号） この条例は、令和 7 年 6 月 1 日から施行する。	付 則（平成20年 6 月26日条例第42号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成20年10月27日条例第58号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成24年12月21日条例第62号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成27年 3 月18日条例第27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74号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（平成28年 3 月25日条例第29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65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。 付 則（平成30年12月25日条例第69号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（令和元年10月23日条例第26号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（令和 3 年 3 月24日条例第18号） この条例は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。 付 則（令和 3 年10月20日条例第48号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（令和 5 年 7 月10日条例第38号） この条例は、公布の日から施行する。 付 則（令和 7 年 3 月24日条例第20号） この条例は、令和 7 年 6 月 1 日から施行する。

改正前				改正後							
別表第 1 （第 2 条、第 6 条、第 7 条関係）				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 1 （第 2 条、第 6 条、第 7 条関係）							
				項	防災街区整備地区計画						
				1	東京都市計画防災街区整備地区計画足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画						
				2	東京都市計画防災街区整備地区計画関原一丁目地区防災街区整備地区計画						
				3	東京都市計画防災街区整備地区計画西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画						
別表第 2 （第 4 条関係）				別表第 2 （第 4 条関係）							
								4	東京都市計画防災街区整備地区計画千住仲町地区防災街区整備地区計画		
								5	東京都市計画防災街区整備地区計画千住西地区防災街区整備地区計画		
								6	東京都市計画防災街区整備地区計画柳原一・二丁目地区防災街区整備地区計画		
								別表第 2 （第 4 条関係）			
								別表第 2 （第 4 条関係）			
区域	地区の区分	ア		区域	地区の区分	ア					
		建築物の容積率の最高限度				建築物の容積率の最高限度					
		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内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内の特性に応じた容積率の最高限度（目標容積率）				
別表第 1 第 3 項の地区計画で定める適用区域	幹線道路沿道地区 B	10分の20	10分の30	別表第 1 第 3 項の地区計画で定める適用区域	幹線道路沿道地区 B	10分の20	10分の30				

改正前			改正後						
別表第 3（第 4 条関係）			別表第 3（第 4 条関係）						
区域	地区の区分	ア	区域	地区の区分	ア				
		建築物の容積率の最高限度			建築物の容積率の最高限度				
別表第 1 第 4 項の地区計画で定める特定建築物地区整備計画の区域	ミリオン通り沿道地区	10分の30 ただし、第 7 条の壁面の位置の制限が定められていない敷地では、前面道路（前面道路が 2 以上ある場合は、その幅員の最大のもの）の幅員のメートルの数值に10分の 6 を乗じて得た数值が10分の30未満の場合には、その数值とする。	別表第 1 第 4 項の地区計画で定める特定建築物地区整備計画の区域	ミリオン通り沿道地区	10分の30 ただし、第 7 条の壁面の位置の制限が定められていない敷地では、前面道路（前面道路が 2 以上ある場合は、その幅員の最大のもの）の幅員のメートルの数值に10分の 6 を乗じて得た数值が10分の30未満の場合には、その数值とする。				
別表第 4（第 4 条、第 5 条関係）			別表第 4（第 4 条、第 5 条関係）						
区域	地区の区分	ア	イ	ウ	区域	地区の区分	ア	イ	ウ
		建築物の条件					建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の条件
別表第 1 第 2 項の地区計画で定める特定建築物地区整備計画の区域	複合住宅地区	(1) 当該建築物の住宅の用途以外に供する床面積の合計の敷地	10分の24	10分の 8	別表第 1 第 2 項の地区計画で定める特定建築物地区整備計画の区域	複合住宅地区	(1) 当該建築物の住宅の用途以外に供する床面積の合計の敷地	10分の24	10分の 8
別表第 1 第	幹線道路沿				別表第 1 第				

改正前						改正後					
3 項の地区 計画で定め る特定建築 物地区整備 計画の区域	道地区 C	面積に対 する割合 が都市計 画で定め られた容 積率の 2 分の 1 以 内である こと (2) 容積 率の10分 の20を超 える部分 について は、住宅の 用途に供 すること				3 項の地区 計画で定め る特定建築 物地区整備 計画の区域	幹線道路沿 道地区 C	面積に対 する割合 が都市計 画で定め られた容 積率の 2 分の 1 以 内である こと (2) 容積 率の10分 の20を超 える部分 について は、住宅の 用途に供 すること			
	住宅地区 B						住宅地区 B				
	住宅地区 C						住宅地区 C				

別表第 5 (第 7 条の 2 関係)

区域	地区の区分	ア
		建築物等の高さの最高 限度
別表第 1 第 4 項の地区 計画で定める特定建築 物地区整備計画の区域	ミリオン通り沿道地区	建築物及び広告塔、 広告板、装飾塔その他 これらに類する工作物 の高さは、以下のとお りとする。 (1) 敷地面積が 400平方メートル

別表第 5 (第 7 条の 2 関係)

区域	地区の区分	ア
		建築物等の高さの最高 限度
別表第 1 第 4 項の地区 計画で定める特定建築 物地区整備計画の区域	ミリオン通り沿道地区	建築物及び広告塔、 広告板、装飾塔その他 これらに類する工作物 の高さは、以下のとお りとする。 (1) 敷地面積が 400平方メートル

改正前				改正後			
			未満の敷地においては、13メートル以下かつ地階を除く階数が4以下とする。 (2) 敷地面積が400平方メートル以上800平方メートル未満の敷地においては、19メートル以下かつ地階を除く階数が6以下とする。 (3) 敷地面積が800平方メートル以上の敷地においては、25メートル以下かつ地階を除く階数が8以下とする。				未満の敷地においては、13メートル以下かつ地階を除く階数が4以下とする。 (2) 敷地面積が400平方メートル以上800平方メートル未満の敷地においては、19メートル以下かつ地階を除く階数が6以下とする。 (3) 敷地面積が800平方メートル以上の敷地においては、25メートル以下かつ地階を除く階数が8以下とする。

第 1 0 1 号議案説明資料

令和 7 年 1 0 月 1 0 日

件 名	特別区道路線の認定について（足立区島根三丁目地内）								
所管部課名	道路公園整備室道路管理課								
内 容	1 提案理由 本路線は、両端が足立区道に接する私道である。寄付の申し出があり、道路幅員の確保や排水設備などの道路整備を行ったことにより、特別区道の認定基準を満たしたことから、特別区道路線に認定する。 2 概要 <table><tr><td>所 在</td><td>足立区島根三丁目地内</td></tr><tr><td>幅 員</td><td>4.00～4.53m</td></tr><tr><td>延 長</td><td>50.98m</td></tr><tr><td>面 積</td><td>209.07㎡</td></tr></table> 足立区島根三丁目地内 略図	所 在	足立区島根三丁目地内	幅 員	4.00～4.53m	延 長	50.98m	面 積	209.07㎡
所 在	足立区島根三丁目地内								
幅 員	4.00～4.53m								
延 長	50.98m								
面 積	209.07㎡								

第 1 0 2 号議案說明資料

令和7年10月10日

件名	特別区道路線の認定について（足立区神明三丁目地内）								
所管部課名	道路公園整備室道路管理課								
内容	1 提案理由 本路線は、都市計画法に基づく開発行為により新設された道路である。通行上、防災上等に欠くことのできない道路であり、特別区道の認定基準を満たしていることから、特別区道路線に認定する。 2 概要 <table border="1" data-bbox="430 804 1094 1048"> <tbody> <tr> <td>所在</td><td>足立区神明三丁目地内</td></tr> <tr> <td>幅員</td><td>5.00m</td></tr> <tr> <td>延長</td><td>94.46m</td></tr> <tr> <td>面積</td><td>484.93㎡</td></tr> </tbody> </table> 足立区神明三丁目地内 略図  凡例 ■ 新認定特別区道路	所在	足立区神明三丁目地内	幅員	5.00m	延長	94.46m	面積	484.93㎡
所在	足立区神明三丁目地内								
幅員	5.00m								
延長	94.46m								
面積	484.93㎡								

第 1 0 3 号議案説明資料

令和 7 年 1 0 月 1 0 日

件 名	特別区道路線の認定について（足立区東六月町地内）								
所管部課名	道路公園整備室道路管理課								
内 容	1 提案理由 本路線は、特別区道から民有地へ続く行き止まりの道路であったが、令和 5 年度に行き止まり部分に東六月町やすらぎの公園が新設された。 これに伴い、一端が特別区道に接続し他端が公共施設に接続するという、特別区道の路線認定基準を満たしたことから、特別区道路線に認定する。 2 概要 <table><tr><td>所 在</td><td>足立区東六月町地内</td></tr><tr><td>幅 員</td><td>6.00m</td></tr><tr><td>延 長</td><td>9.43m</td></tr><tr><td>面 積</td><td>58.87㎡</td></tr></table> 足立区東六月町地内 略図	所 在	足立区東六月町地内	幅 員	6.00m	延 長	9.43m	面 積	58.87㎡
所 在	足立区東六月町地内								
幅 員	6.00m								
延 長	9.43m								
面 積	58.87㎡								