

# 建設委員会議案説明資料

令和8年3月13日

件名	頁
1 第22号議案 足立区西新井公園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23号議案 足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例の一部を改正する条例	18
3 第24号議案 足立区建築審査会条例の一部を改正する条例	21
4 第25号議案 足立区に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例	26
5 第26号議案 足立区竹ノ塚駅中央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	45
6 第27号議案 特別区道路線の認定について	51
7 第28号議案 特別区道路線の認定について	53
8 第29号議案 特別区道路線の認定について	55

(都市建設部)

## 第 2 2 号議案説明資料

令和 8 年 3 月 1 3 日

件 名	<b>足立区西新井公園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</b>																
所管部課名	建築室建築審査課 都市建設部まちづくり課 中部地区まちづくり担当課																
内 容	<p><b>1 条例制定理由</b> 西新井公園周辺地区では、「みどり豊かでにぎわいのある災害に強いまち」を目指し、西新井公園周辺地区地区計画（以下「地区計画」という。）が足立区都市計画審議会で審議の上、都市計画決定（令和 8 年 1 月 2 3 日、足立区告示第 3 7 号）した。 ついでには、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を制定する。</p> <p><b>2 地区計画の位置</b> 別紙 1 「地区計画等 位置図」参照 P 6</p> <p><b>3 条例制定概要</b> 別紙 2 「制限の概要」参照 P 7～9</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">番号</th> <th style="width: 60%;">制限項目・概要</th> <th style="width: 30%;">対象地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">(1)</td> <td><b>ア 用途の制限</b> 風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業の用途に供する建築物は禁止。</td> <td>補助第255号線沿道地区-1 補助第255号線沿道地区-2 住宅・複合地区 梅島駅北地区</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(2)</td> <td><b>イ 容積率の最高限度</b> 道路などの公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導することを目的として容積率を2段階に設定する誘導容積制度を導入する。</td> <td>補助第255号線沿道地区-1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(3)</td> <td><b>ウ 敷地面積の最低限度</b> 新たに土地分割する場合の敷地面積を最低83㎡とする。</td> <td>補助第255号線沿道地区-1 補助第255号線沿道地区-2 住宅・複合地区</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(4)</td> <td><b>エ 壁面の位置の制限</b> 建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。）の面からの距離は、別紙3(P10参照)「計画図3」に示す壁面の位置の制限①の部分は道路境界線から0.5m以上、</td> <td>補助第255号線沿道地区-1 補助第255号線沿道地区-2 住宅・複合地区 梅島駅北地区 西新井公園整備地区</td> </tr> </tbody> </table>		番号	制限項目・概要	対象地区	(1)	<b>ア 用途の制限</b> 風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業の用途に供する建築物は禁止。	補助第255号線沿道地区-1 補助第255号線沿道地区-2 住宅・複合地区 梅島駅北地区	(2)	<b>イ 容積率の最高限度</b> 道路などの公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導することを目的として容積率を2段階に設定する誘導容積制度を導入する。	補助第255号線沿道地区-1	(3)	<b>ウ 敷地面積の最低限度</b> 新たに土地分割する場合の敷地面積を最低83㎡とする。	補助第255号線沿道地区-1 補助第255号線沿道地区-2 住宅・複合地区	(4)	<b>エ 壁面の位置の制限</b> 建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。）の面からの距離は、別紙3(P10参照)「計画図3」に示す壁面の位置の制限①の部分は道路境界線から0.5m以上、	補助第255号線沿道地区-1 補助第255号線沿道地区-2 住宅・複合地区 梅島駅北地区 西新井公園整備地区
番号	制限項目・概要	対象地区															
(1)	<b>ア 用途の制限</b> 風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業の用途に供する建築物は禁止。	補助第255号線沿道地区-1 補助第255号線沿道地区-2 住宅・複合地区 梅島駅北地区															
(2)	<b>イ 容積率の最高限度</b> 道路などの公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導することを目的として容積率を2段階に設定する誘導容積制度を導入する。	補助第255号線沿道地区-1															
(3)	<b>ウ 敷地面積の最低限度</b> 新たに土地分割する場合の敷地面積を最低83㎡とする。	補助第255号線沿道地区-1 補助第255号線沿道地区-2 住宅・複合地区															
(4)	<b>エ 壁面の位置の制限</b> 建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。）の面からの距離は、別紙3(P10参照)「計画図3」に示す壁面の位置の制限①の部分は道路境界線から0.5m以上、	補助第255号線沿道地区-1 補助第255号線沿道地区-2 住宅・複合地区 梅島駅北地区 西新井公園整備地区															

	同じく②の部分は道路境界線から1.0 m以上、③の部分は敷地境界線から5.0 m以上とする。	
(5)	<p><b>オ 形態・色彩・意匠の制限</b></p> <p>建築物の形態・意匠・色彩等は、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。</p> <p>屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮したものとする。</p> <p>建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。</p>	<p>補助第255号線沿道地区-1</p> <p>補助第255号線沿道地区-2</p> <p>住宅・複合地区</p> <p>梅島駅北地区</p> <p>西新井公園整備地区</p> <p>(条例規定対象外)</p>
(6)	<p><b>カ 垣・柵の構造制限</b></p> <p>道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、高さが0.6m以下のものは除く。</p>	<p>補助第255号線沿道地区-1</p> <p>補助第255号線沿道地区-2</p> <p>住宅・複合地区</p> <p>梅島駅北地区</p> <p>西新井公園整備地区</p>

#### 4 条例制定内容

別紙4「条例(案)」参照 P11～17

#### 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7年8月22日、23日

(梅田地域学習センター 3階 第1学習室)

イ 延べ参加区民 42名

ウ 主な質疑等

Q1：西新井公園の事業認可はいつ頃か。

A1：認可権者である東京都と協議中だが、早ければ令和8年の夏頃に事業認可取得予定。

Q2：西新井公園の事業認可前に建築確認を出せばいいか。

A2：事業認可前に着工するものでないと、建築はできない。

Q3：最終的に西新井公園が完成する時期は。

A3：令和40年度を目指している。

Q4：補助第255号線沿道を高度利用する計画になっているが、どのようなものを想定しているのか。

A 4 : 延焼遮断帯を形成するとともに、道路による利便性、公園による賑わいの創出によって店舗や業務系の用途も誘導していく。

Q 5 : 補助第 255 号線と環状七号線が交差するあたりは第十中学校や梅島第一小学校の通学路になっているが、児童の安全性の担保は。

A 5 : 補助第 255 号線は 1 日 7, 000 台くらいの交通量を想定しているが、両側に 3.5m の歩道を設置する予定。新しい道路ができる際は、必ず学校と一緒に安全な通学路を検討し決定する。

(2) 地区計画原案の縦覧等

- ア 公 告 令和 7 年 8 月 26 日
- イ 縦 覧 8 月 26 日～9 月 9 日
- ウ 意見書受付 8 月 26 日～9 月 16 日 (意見書なし)

(3) 地区計画案の縦覧等

- ア 公 告 令和 7 年 10 月 8 日
- イ 縦 覧 10 月 8 日～22 日
- ウ 意見書受付 10 月 8 日～22 日 (意見書 1 通)

意見要旨	足立区の見解
<p>1 公園内に、水害時の防災機能をもった、立退き世帯が入れる集合住宅を作ってほしい。</p>	<p>公園区域内への集合住宅の建築は難しいため、西新井公園整備に伴う移転については、金銭による補償になります。</p> <p>また、水害時の避難は分散避難のご協力を区民の皆様をお願いしています。</p>
<p>2 なぜここ数年で急に進み出したのか。</p>	<p>西新井公園縮小部分の代替公園の確保、西新井公園と補助第 255 号線の重複の解消に目途がついたことから、公園及び道路の整備とまちづくりを同時に進めていくため、まちづくり協議会での意見交換、個別説明会やオープンハウス型説明会等を実施し、まちづくりニュース等で周知を図りながら、丁寧に進めてまいりました。今後も公園及び道路の整備やまちづくりへのご理解が得られるよう、説明会の開催やまちづくりニュース等により十分な周知を行ってまいります。</p>

(4) 足立区都市計画審議会議決

令和7年11月5日

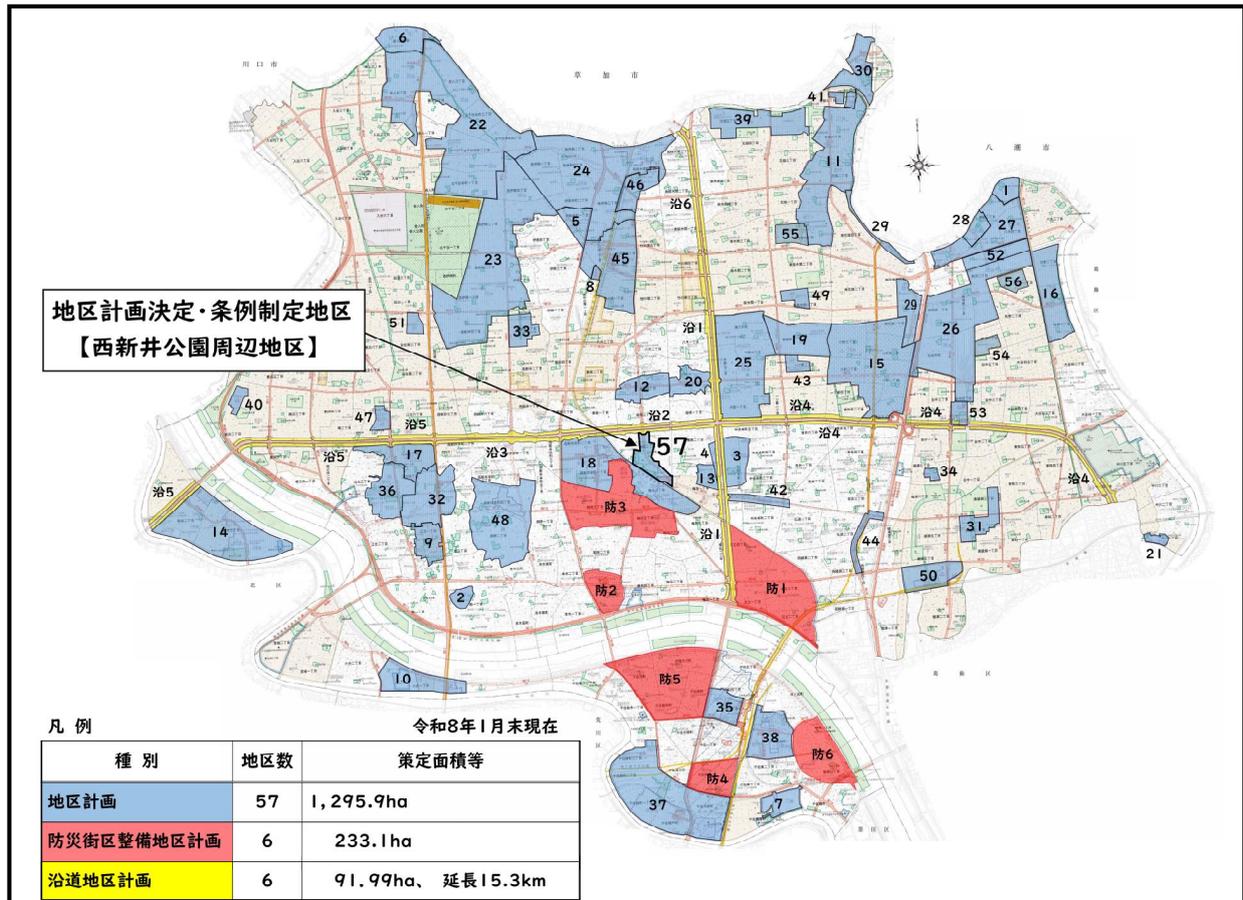
(5) 地区計画決定の都市計画決定告示

令和8年1月23日、足立区告示第37号

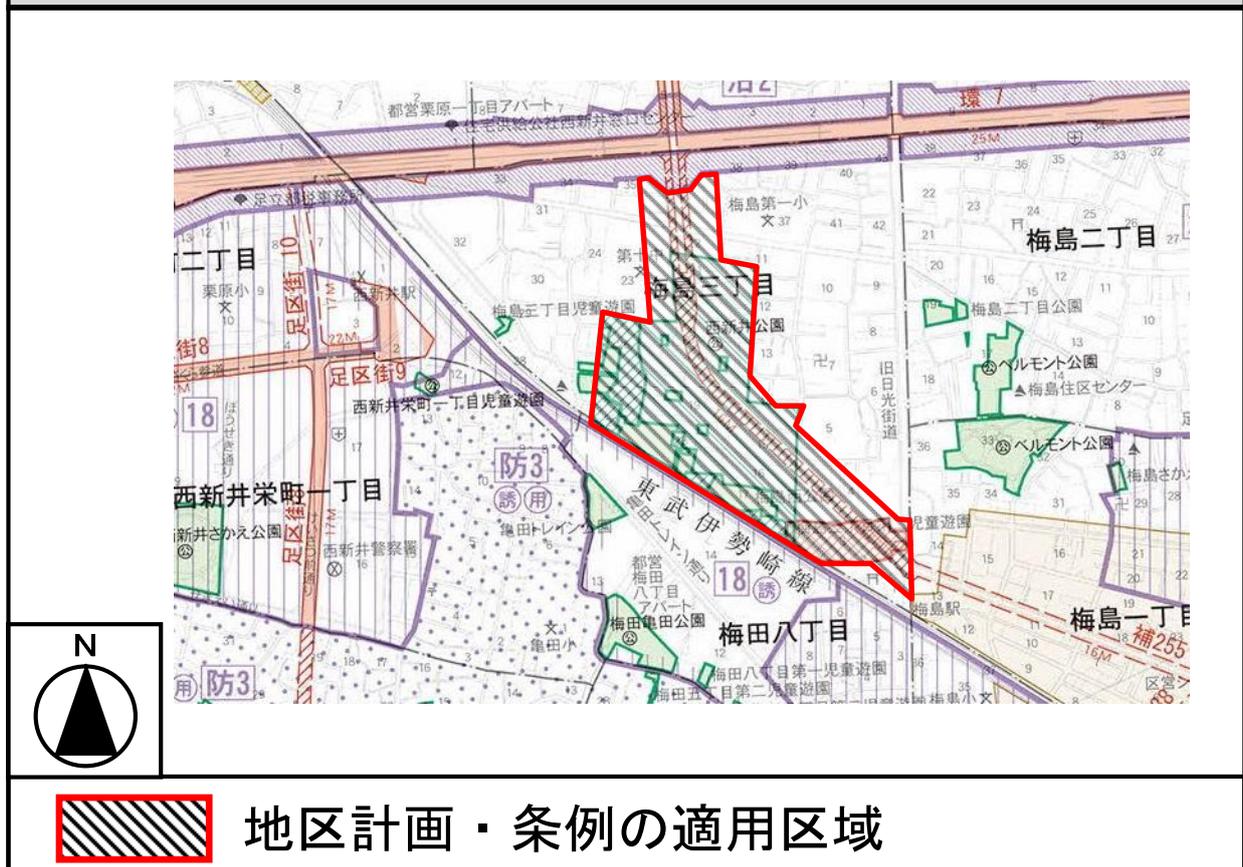
## **7 今後の方針**

地区計画及び本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】



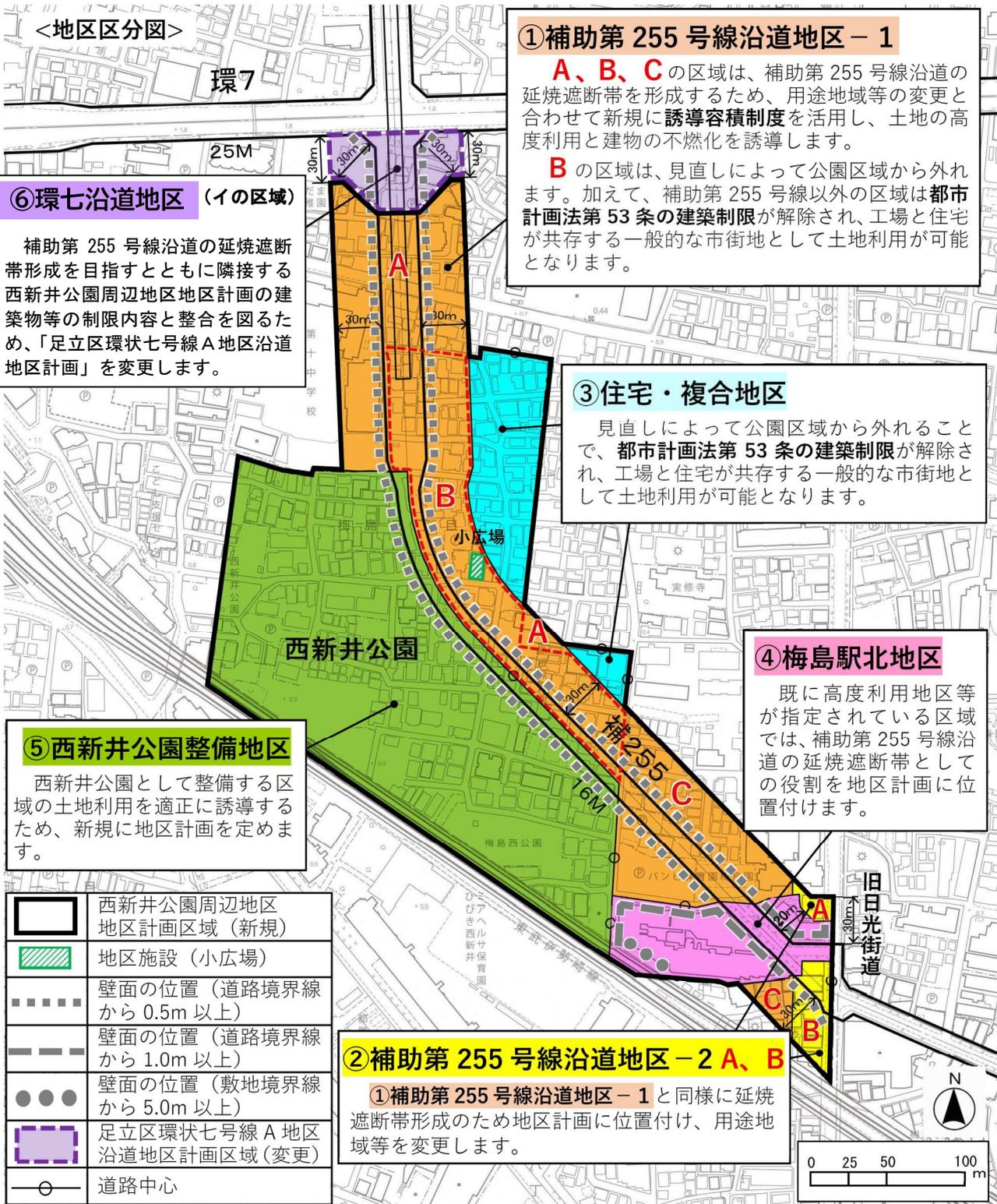
西新井公園周辺地区位置図



制限の概要

(1) 地区区分図

<地区区分図>



①補助第 255 号線沿道地区 - 1

A、B、C の区域は、補助第 255 号線沿道の延焼遮断帯を形成するため、用途地域等の変更と合わせて新規に誘導容積制度を活用し、土地の高度利用と建物の不燃化を誘導します。

B の区域は、見直しによって公園区域から外れます。加えて、補助第 255 号線以外の区域は都市計画法第 53 条の建築制限が解除され、工場と住宅が共存する一般的な市街地として土地利用が可能となります。

③住宅・複合地区

見直しによって公園区域から外れることで、都市計画法第 53 条の建築制限が解除され、工場と住宅が共存する一般的な市街地として土地利用が可能となります。

④梅島駅北地区

既に高度利用地区等が指定されている区域では、補助第 255 号線沿道の延焼遮断帯としての役割を地区計画に位置付けます。

⑥環七沿道地区 (イの区域)

補助第 255 号線沿道の延焼遮断帯形成を目指すとともに隣接する西新井公園周辺地区地区計画の建築物等の制限内容と整合を図るため、「足立区環状七号線 A 地区沿道地区計画」を変更します。

⑤西新井公園整備地区

西新井公園として整備する区域の土地利用を適正に誘導するため、新規に地区計画を定めます。

	西新井公園周辺地区地区計画区域 (新規)
	地区施設 (小広場)
	壁面の位置 (道路境界線から 0.5m 以上)
	壁面の位置 (道路境界線から 1.0m 以上)
	壁面の位置 (敷地境界線から 5.0m 以上)
	足立区環状七号線 A 地区沿道地区計画区域 (変更)
	道路中心

②補助第 255 号線沿道地区 - 2 A、B

①補助第 255 号線沿道地区 - 1 と同様に延焼遮断帯形成のため地区計画に位置付け、用途地域等を変更します。

地区区分	ア 用途の制限	イ 容積率の 最高限度	ウ 敷地面積 の最低限度	エ 壁面の位置 の制限	オ 形態・色彩 ・意匠の制限	カ 垣又は柵の 構造の制限
①補助第 255 号線沿道 地区－1A、B、C	風俗営業、 性風俗関連 特殊営業、特 定遊興飲食 店営業の用 途に供する 建築物は禁 止します。	目標容積率 300% 暫定容積率 200%	83 m <sup>2</sup>	建築物の外 壁又はこれに 代わる柱（ベ ランダ及びバ ルコニー等を 含む）の面か らの距離は、 別紙 3「計画 図 3」に示す 道路境界線又 は敷地境界線 からの距離と します。	周辺環境や 都市景観、街 並みに配慮 し、屋根及び 外壁の色彩 は、刺激的な 原色を避け、 周辺の環境と 調和したもの とします。	道路に面し て設ける垣又 は柵は、生け 垣又は透視可 能なフェンス とします。た だし高さ 0.6 m 以下のもの 等については この限りでは ありません。
②補助第 255 号線沿道 地区－2A、B						
③住宅・複合地区			－			
④梅島駅北地区	－	83 m <sup>2</sup>				
⑤西新井公園整備地区	－	83 m <sup>2</sup>				
⑥環七沿道地区（沿道 地区計画を変更）	－	83 m <sup>2</sup>				

## ア 用途の制限

適用する地区

①②③④

### 都市計画公園に近接する環境にそぐわない建物用途は禁止します

公園に近接する立地を踏まえ「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する「風俗営業(キャバレー、パチンコ、スロット等)」、「性風俗関連特殊営業(ラブホテル等)」、「特定遊興飲食店営業(ナイトクラブ等)」の用途に供する建築物は建築してはならないこととします。



## イ 容積率の 最高限度

適用する地区

①

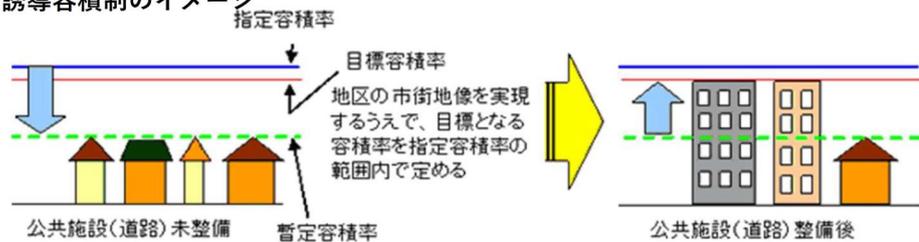
### 変更後の容積率は補助第 255 号線の整備状況に応じて利用できます

補助第 255 号線沿道で容積率 200%から 300%に変更する区域では、道路などの公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導することを目的として容積率を 2 段階に設定する誘導容積制度を導入します。

具体的には、地区計画の容積率の最高限度として、目標容積率 300%と暫定容積率 200%を定め、補助第 255 号線完成までは低い方の 200%を適用し、補助第 255 号線完成後は容積率 300%が適用できるようにします。

ただし、補助第 255 号線完成前であっても、区に誘導容積の認定申請をし、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障がないこと等が認められた場合は、容積率 300%を適用することが可能になります。

#### 誘導容積制のイメージ



出典：東京都都市整備局ホームページ「地区計画」

## ウ 敷地面積の最低限度

### 適用する地区

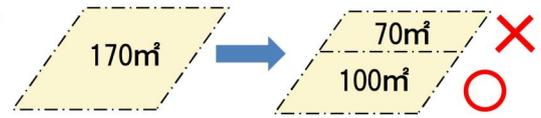
①②③+⑥

### 敷地面積は 83 m<sup>2</sup>(約 25 坪)未満に分割できません

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 m<sup>2</sup> (約 25 坪) とします。

ただし、現在 83 m<sup>2</sup>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。

⑥環七沿道地区も、既定の沿道地区計画を変更し、上記と同様の内容を定めます。



## エ 壁面の位置の制限

### 適用する地区

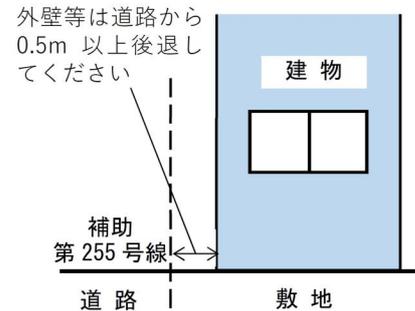
①②④⑤+⑥

### 都市計画道路沿いなどは壁面を後退してください

①②⑤の地区は、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、補助第 255 号線に面する建物の外壁を道路から 0.5m 以上後退することを定めます。

④梅島駅北地区は、既定の高度利用地区のルールとして、各道路境界から 1.0m 以上後退、鉄道側の敷地境界から 5.0m 以上後退することが定められており、これらを地区計画のルールにも位置付けます。

⑥環七沿道地区も、既定の沿道地区計画を変更し、補助第 255 号線に面する建物の外壁を道路から 0.5m 以上後退するルールを定めます。



## オ 形態・色彩意匠の制限

### 適用する地区

①～⑤+⑥

### 形態・色彩その他意匠は周辺の環境と調和したものとしてください

次の 3 点を地区共通のルールとして定めます。

- 1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮したものとします。
- 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮したものとします。
- 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとします。

⑥環七沿道地区も、既定の沿道地区計画の変更により、同様の内容を定めます。

## カ 垣・柵の構造制限

### 適用する地区

①～⑤+⑥

### 道路に面して設ける垣・柵は生け垣・透視可能なフェンスとしてください

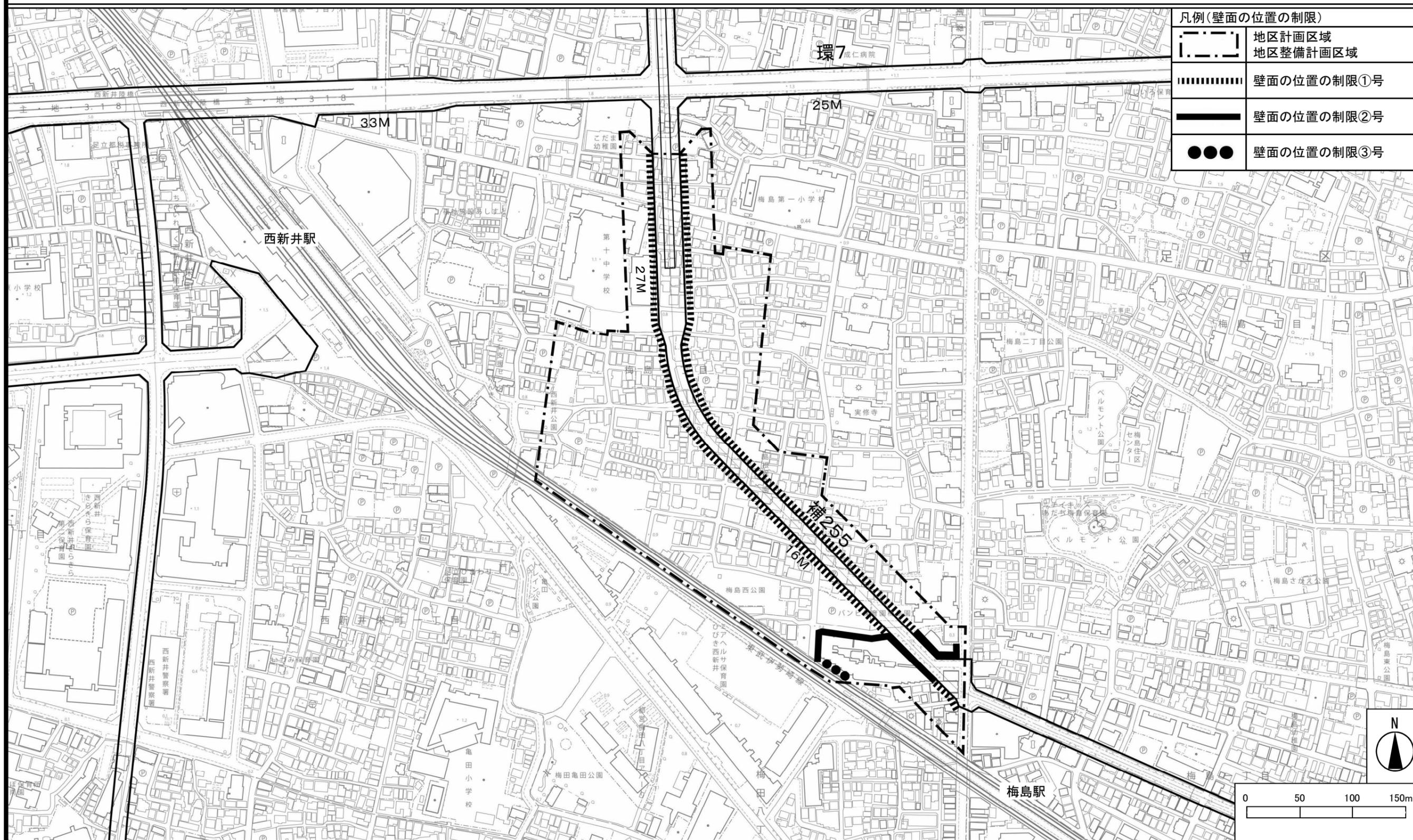
道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとするルールを定めます。ただし、高さが 0.6m 以下のもの等は除きます。

⑥環七沿道地区も、既定の沿道地区計画を変更し、同様の内容を定めます。



# 〔参考〕 東京都市計画地区計画 西新井公園周辺地区地区計画 計画図 3

〔足立区決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交測 84 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7 都市基街都第 41 号、令和 7 年 5 月 2 日

足立区西新井公園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告示があった東京都市計画地区計画西新井公園周辺地区地区計画（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、それぞれ同表アの欄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。）は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表イの欄の 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は、同表イの欄の 1 の数値は適用しない。

2 前項の延べ面積には、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 項の延べ面積には、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、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項の延べ面積には、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項の延べ面積には、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 第1項の規定は、東京都市計画道路補助第255号線の道路供用開始告示後は適用しない。  
(建築物の敷地面積の最低限度)

**第5条** 建築物の敷地面積は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウの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、次の各号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

5 第1項の規定は、次の各号のいずれかに該当する土地で、その全部又は2以上の敷地を1の敷地として使用する場合には、適用しない。

(1) 公共施設の整備により分割された土地

(2) 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地

6 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。

(壁面の位置の制限)

**第6条** 建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー等を含む。）の面（以下「壁面」という。）は、別表の地区の区分に応じ、それぞれ同表エの欄に掲げる壁面の位置を超えて建築してはならない。

(垣又は柵の構造制限)

**第7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8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条及び第5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9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6条及び第7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第3条、第6条及び第7条の規定（当該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6条及び第7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、当該建築物のうち当該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6条及び第7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6条及び第7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6条及び第7条の規定は適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

**第10条** 区長がこの条例の各規定(第4条を除く。)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11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5条の規定を適用する。

(委任)

**第12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13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5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5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、第4条又は第6条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、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同項の刑を科する。

**第14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—第6条関係）

地区の区分	ア	イ		ウ	エ
	建築物の用途の制限	建築物の容積率の最高限度		建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限
		1	2		
補助第255号線沿道地区—1	<p>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5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業の用途に供する建築物は建築してはならない。</p>	10分の20	10分の30	83㎡	<p>地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限①号が定められている部分における、壁面から道路境界線までの距離の最低限度は、0.5m以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 床面積に算入されない出窓の部分</li> <li>2 物置その他これらに類する用途（自動車車庫は除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以下であるもの</li> <li>3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</li> <li>4 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分</li> </ol>
補助第255号線沿道地区—2					
住宅・複合地区					
梅島駅北地区					

					る部分における、壁面から敷地境界線までの距離の最低限度は、5.0m以上とする。
西新井公園整備地区					<p>地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限①号が定められている部分における、壁面から道路境界線までの距離の最低限度は、0.5m以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 床面積に算入されない出窓の部分</li> <li>2 物置その他これらに類する用途（自動車車庫は除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以下であるもの</li> <li>3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</li> <li>4 道路の隅切りの部分に面する建築物の部分</li> </ol>

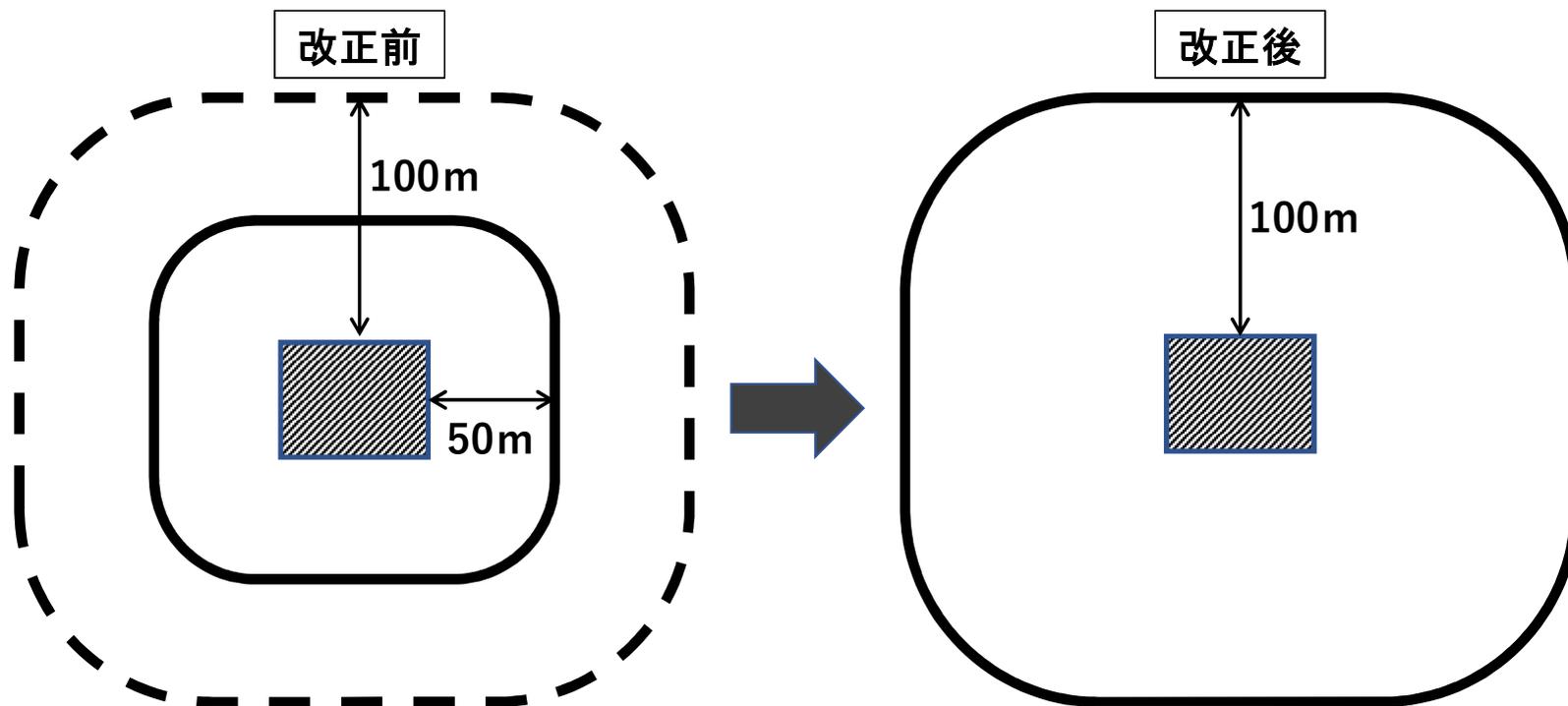
## 第 2 3 号議案説明資料

令和 8 年 3 月 1 3 日

件 名	<b>足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例の一部を改正する条例</b>						
所管部課名	建築室建築審査課						
内 容	<p><b>1 改正理由</b>            近年の住宅街における小規模な葬祭施設やホテル計画に係る近隣住民との紛争の増加を踏まえ、説明会による事前周知の範囲を拡大し、早期に地域住民と事業者が話し合いを行える環境を整えることを目的に、本条例を改正する。</p> <p><b>2 改正内容（詳細は別紙 1 参照 P 1 9）</b>            (1) 本条例第 6 条に定める説明義務のある対象者について、現行では隣接関係住民を除いた近隣関係住民については申し出た者のみであるところ、改正により、規則で定める特定用途建築物に該当する場合には近隣関係住民全てに説明を義務付ける。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 25%;">改正前</th> <th style="width: 25%;">改正後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">説明義務対象者 (敷地境界線からの距離)</td> <td>隣接関係住民 (50m以内)</td> <td>近隣関係住民 (100m以内)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 上記、規則で定める特定用途とは、「ホテル又は旅館」並びに「葬祭施設等又は納骨堂」とし、別途規則改正を行う。</p> <p><b>3 新旧対照表（案）</b>            別紙 2（P 2 0）のとおり。</p> <p><b>4 施行年月日</b>            令和 8 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p><b>5 今後の方針</b>            本条例の改正にあわせ、説明会の開催場所を近隣住民が参加しやすいように配慮することを努力義務とする規則改正や、葬祭施設の設置を教育施設等から 1 0 0 m を超える区域に行うことを努力義務とする要綱改正等を行い、葬祭施設等の事業者への的確な指導につなげる。</p>		改正前	改正後	説明義務対象者 (敷地境界線からの距離)	隣接関係住民 (50m以内)	近隣関係住民 (100m以内)
	改正前	改正後					
説明義務対象者 (敷地境界線からの距離)	隣接関係住民 (50m以内)	近隣関係住民 (100m以内)					

改正の概要

「ホテル・旅館」「葬祭施設等」の計画について事前説明を行う範囲を拡大する



	必ず事前説明を行う範囲
 (  の部分を除く )	申し出があれば事前説明を行う範囲
	計画敷地

## 足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例の一部を改正する条例 新旧対照表 (案)

改正前	改正後
<p>○足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例 昭和54年3月23日条例第7号</p> <p>第1条から第5条 (省略) (説明会の開催等)</p> <p>第6条 建築主は、中高層建築物等の建築等をしようとするときは、建築等に係る計画の内容について、説明会又は個別説明の方法により、次の各号に掲げる者に速やかに説明しなければならない。</p> <p>(1) 隣接関係住民 (2) 近隣関係住民 (隣接関係住民を除く。) で申し出た者</p> <p>2から3 (省略)</p> <p>第7条から第16条 (省略)</p>	<p>○足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例 昭和54年3月23日条例第7号</p> <p>第1条から第5条 (現行のとおり) (説明会の開催等)</p> <p>第6条 建築主は、中高層建築物等の建築等をしようとするときは、建築等に係る計画の内容について、説明会又は個別説明の方法により、次の各号に掲げる者 <u>(当該中高層建築物等が規則で定める特定用途建築物に該当する場合にあっては、近隣関係住民)</u> に速やかに説明しなければならない。</p> <p>(1) 隣接関係住民 (2) 近隣関係住民 (隣接関係住民を除く。) で申し出た者</p> <p>2から3 (現行のとおり)</p> <p>第7条から第16条 (現行のとおり)</p> <p><u>付 則 (令和8年 月 日条例第 号)</u> <u>この条例は、令和8年4月1日から施行する。</u></p>

## 第 2 4 号議案説明資料

令和 8 年 3 月 1 3 日

件 名	<b>足立区建築審査会条例の一部を改正する条例</b>				
所管部課名	建築室開発指導課				
内 容	<p><b>1 概要</b>  足立区職員の旅費に関する条例（以下、「旅費条例」という。）が改正された（詳細は別紙 1 参照 P 2 2～2 3）ことに伴い、旅費条例に規定する文言を引用している足立区建築審査会条例の一部を改正する。</p> <p><b>2 主な改正内容</b>  「車賃、旅行雑費、宿泊料及び食卓料」を「その他の交通費、宿泊費、包括宿泊費、宿泊手当及び旅行雑費」に改める。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">改正前</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">改正後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">（関係出席者の費用弁償）</p> <p>第 9 条 第 5 条の規定により審査会に出席した者に対しては、その費用を弁償する。ただし、区から給料を受ける職にある者で、その職務に関連して審査会に出席した場合においては、支給しない。</p> <p>2 費用弁償の種類は、鉄道賃、船賃、航空賃、<u>車賃、旅行雑費、宿泊料及び食卓料</u>の 7 種とし、その額は、足立区職員の旅費に関する条例（昭和 50 年足立区条例第 14 号）の適用を受ける職員の例による。</p> </td> <td style="padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">（関係出席者の費用弁償）</p> <p>第 9 条 第 5 条の規定により審査会に出席した者に対しては、その費用を弁償する。ただし、区から給料を受ける職にある者で、その職務に関連して審査会に出席した場合においては、支給しない。</p> <p>2 費用弁償の種類は、鉄道賃、船賃、航空賃、<u>その他の交通費、宿泊費、包括宿泊費、宿泊手当及び旅行雑費</u>の 8 種とし、その額は、足立区職員の旅費に関する条例（昭和 50 年足立区条例第 14 号）の適用を受ける職員の例による。</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p><b>3 新旧対照表（案）</b>  別紙 2 のとおり P 2 4～2 5 参照</p> <p><b>4 施行年月日</b>  令和 8 年 4 月 1 日から施行する。</p>	改正前	改正後	<p style="text-align: center;">（関係出席者の費用弁償）</p> <p>第 9 条 第 5 条の規定により審査会に出席した者に対しては、その費用を弁償する。ただし、区から給料を受ける職にある者で、その職務に関連して審査会に出席した場合においては、支給しない。</p> <p>2 費用弁償の種類は、鉄道賃、船賃、航空賃、<u>車賃、旅行雑費、宿泊料及び食卓料</u>の 7 種とし、その額は、足立区職員の旅費に関する条例（昭和 50 年足立区条例第 14 号）の適用を受ける職員の例による。</p>	<p style="text-align: center;">（関係出席者の費用弁償）</p> <p>第 9 条 第 5 条の規定により審査会に出席した者に対しては、その費用を弁償する。ただし、区から給料を受ける職にある者で、その職務に関連して審査会に出席した場合においては、支給しない。</p> <p>2 費用弁償の種類は、鉄道賃、船賃、航空賃、<u>その他の交通費、宿泊費、包括宿泊費、宿泊手当及び旅行雑費</u>の 8 種とし、その額は、足立区職員の旅費に関する条例（昭和 50 年足立区条例第 14 号）の適用を受ける職員の例による。</p>
改正前	改正後				
<p style="text-align: center;">（関係出席者の費用弁償）</p> <p>第 9 条 第 5 条の規定により審査会に出席した者に対しては、その費用を弁償する。ただし、区から給料を受ける職にある者で、その職務に関連して審査会に出席した場合においては、支給しない。</p> <p>2 費用弁償の種類は、鉄道賃、船賃、航空賃、<u>車賃、旅行雑費、宿泊料及び食卓料</u>の 7 種とし、その額は、足立区職員の旅費に関する条例（昭和 50 年足立区条例第 14 号）の適用を受ける職員の例による。</p>	<p style="text-align: center;">（関係出席者の費用弁償）</p> <p>第 9 条 第 5 条の規定により審査会に出席した者に対しては、その費用を弁償する。ただし、区から給料を受ける職にある者で、その職務に関連して審査会に出席した場合においては、支給しない。</p> <p>2 費用弁償の種類は、鉄道賃、船賃、航空賃、<u>その他の交通費、宿泊費、包括宿泊費、宿泊手当及び旅行雑費</u>の 8 種とし、その額は、足立区職員の旅費に関する条例（昭和 50 年足立区条例第 14 号）の適用を受ける職員の例による。</p>				

## 旅費条例の改正内容

別紙 1

		現行	改正後（案）
宿泊費等	名称	<b>宿泊料</b>	<b>宿泊費（名称変更）</b>
	改正内容	上限付き実費支給とする。 〔内国旅行の上限額〕 一般職員 11,800円	上限付き実費支給とする。 〔内国旅行の最高上限額〕 一般職員 19,000円 ※都道府県ごとに上限額を設定
	名称	—	<b>包括宿泊費（新規）</b>
	改正内容	—	① 交通費と宿泊費が一体となったパック旅行商品代のための旅費種目を新設する。 ② 包括宿泊費の額は、交通費の額と宿泊費基準額の合計を上限とする。
	名称	<b>食卓料</b>	<b>食卓料（廃止）</b>
	改正内容	夕朝食の費用が必要な場合に限り、定額支給する（1泊2食付きの宿泊の場合支給しない）。 〔内国旅行〕 定額 一般職員 2,600円	宿泊を伴う内国旅行における食卓料にあたる費用は、宿泊手当に含まれるため、食卓料を廃止する。
	名称	—	<b>宿泊手当（新規）</b>
改正内容	—	宿泊を伴う旅行に必要な諸雑費（夕朝食代の掛かり増しを含む。）に充てる旅費として、定額支給する。 〔内国旅行〕 定額 2,400円 ※食事付きの宿泊の場合減額支給 1泊2食付き 1/3の額 1泊1食付き 2/3の額	
名称	<b>旅行雑費</b>	<b>旅行雑費</b>	
改正内容	① 内国旅行（近接地内）では、緊急その他やむを得ない事情により通信費を要した場合に定額で支給する。 ② 内国旅行（近接地外）では、定額で支給する。 〔内国旅行〕 定額 100円	① 宿泊を伴わない内国旅行における緊急かつ臨時の費用として、公務上必要な場合に定額で支給する。 ② 宿泊を伴う内国旅行における旅行雑費にあたる費用は、宿泊手当に含まれるため、支給しない。 〔内国旅行〕 定額 100円	
交通費	名称	<b>鉄道賃</b>	<b>鉄道賃</b>
	改正内容	内国旅行の急行料金は、特別急行列車を運行する線路による旅行で片道100キロメートル以上の場合のみ支給する。	内国旅行の急行料金支給の要件を廃止し、公務上必要な場合には実績に応じて支給する。
	名称	<b>車賃</b>	<b>その他の交通費（名称変更）</b>
改正内容	車での移動について実費支給とする。 ただし、公務上の必要又は天災その他やむを得ない事情により実費額によることができない場合には、路程1キロメートルにつき37円を支給する。	【追加】 鉄道、船舶及び航空機以外での移動（路線バス、タクシー、レンタカー等）について旅費として支給する。	

		現行	改正後（案）
交通費	名称	航空賃	航空賃
	改正内容	運賃の等級を2以上の階級に区分する航空路による旅行の場合には、下級の運賃を支給する。	【追加】 外国旅行であって、運賃の等級が2以上の階級に区分する航空路により著しく長時間にわたる移動とされる場合は、最下級の直近上位の級の運賃を支給可能とする。
	名称	船賃	船賃
	改正内容	① 内国旅行において、運賃の等級を3階級に区分する船舶による旅行の場合には、中級の運賃を支給する。 ② 内国旅行において、運賃の等級を2階級に区分する船舶による旅行の場合には、下級の運賃を支給する。	内国旅行において、運賃の等級が区分する船舶による旅行の場合には、最下級の運賃を支給する。
その他	名称	—	手数料（新規）
	改正内容	—	鉄道、船舶及び航空機の利用に際して、手数料等が発生し、それが旅行の実情に照らして公務上必要である場合には、当該手数料等を支給可能とする。
	名称	—	旅費の返納（新規）
	改正内容	—	① 旅行者が条例等に違反して旅費の支給を受けた場合に、旅費を返納させなければならない。 ② 旅行者が条例等に違反して旅費の支給を受けた場合に、当該旅行者に対して支払う給与又は旅費の額から、返納が必要な金額に相当する額を差し引くことができる。
	名称	近接地内・地外の区分	近接地内・地外の区分（廃止）
改正内容	近接地の設定をする。	近接地の設定を廃止する（近接地内、近接地外の区分を廃止する）。	

## 足立区建築審査会条例の一部を改正する条例 新旧対照表(案)

改正前	改正後
<p>○足立区建築審査会条例 昭和58年3月19日条例第21号</p>	<p>○足立区建築審査会条例 昭和58年3月19日条例第21号</p>
<p>第1条（省略）</p>	<p>第1条（現行のとおり）</p>
<p>（組織）</p>	<p>（組織）</p>
<p>第2条 審査会は、委員5人を<u>もつて</u>組織する。</p>	<p>第2条 審査会は、委員5人を<u>もつて</u>組織する。</p>
<p>2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。</p>	<p>2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。</p>
<p>3 委員は、再任されることができる。</p>	<p>3 委員は、再任されることができる。</p>
<p>4 委員の任期が満了した場合は、後任の委員が任命されるまでその職務を行う。</p>	<p>4 委員の任期が満了した場合は、後任の委員が任命されるまでその職務を行う。</p>
<p>第3条 審査会は、会長が招集する。</p>	<p>第3条 審査会は、会長が招集する。</p>
<p>2 会長は、緊急やむをえない場合を除き、開会日の3日前までに、会議の日時、場所及び議題を示して、委員に招集の通知をしなければならない。</p>	<p>2 会長は、緊急やむをえない場合を除き、開会日の3日前までに、会議の日時、場所及び議題を示して、委員に招集の通知をしなければならない。</p>
<p>3 会長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、審査会を招集しなければならない。</p>	<p>3 会長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、審査会を招集しなければならない。</p>
<p>（1） 区長から法（他の法令において準用する場合を含む。）の規定に基づいて同意を求められたとき。</p>	<p>（1） 区長から法（他の法令において準用する場合を含む。）の規定に基づいて同意を求められたとき。</p>
<p>（2） 法第94条第2項（他の法令において準用する場合を含む。）の規定に基づいて裁決するとき。</p>	<p>（2） 法第94条第2項（他の法令において準用する場合を含む。）の規定に基づいて裁決するとき。</p>
<p>（3） 区長から諮問が<u>あつた</u>とき。</p>	<p>（3） 区長から諮問が<u>あつた</u>とき。</p>
<p>（4） 委員の定数の2分の1以上から、審査会に付議する事案を示して、招集の請求が<u>あつた</u>とき。</p>	<p>（4） 委員の定数の2分の1以上から、審査会に付議する事案を示して、招集の請求が<u>あつた</u>とき。</p>
<p>4 会長は、前項に定めるもののほか、必要があると認める場合には、審査会を招集することができる。</p>	<p>4 会長は、前項に定めるもののほか、必要があると認める場合には、審査会を招集することができる。</p>

改正前	改正後
<p>(議事)</p> <p>第4条 会長は、会議の議長となる。</p> <p>2 審査会は、委員の定数の2分の1以上の出席がなければ開会することができない。</p> <p>3 審査会の議事は、出席した委員の過半数を<u>もって</u>決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。</p> <p>第5条～第8条(省略)</p> <p>(関係出席者の費用弁償)</p> <p>第9条 第5条の規定により審査会に出席した者に対しては、その費用を弁償する。ただし、区から給料を受ける職にある者で、その職務に関連して審査会に出席した場合においては、支給しない。</p> <p>2 費用弁償の種類は、鉄道賃、船賃、航空賃、車賃、旅行雑費、宿泊料及び食卓料の7種とし、その額は、足立区職員の旅費に関する条例(昭和50年足立区条例第14号)の適用を受ける職員の例による。</p> <p>3 費用弁償の支給方法は、一般職の職員の例による。</p> <p>4 前3項の規定による費用弁償のほか、鑑定料その他特に必要な経費については、その実費を弁償することができる。</p> <p>第10条 (省略)</p>	<p>(議事)</p> <p>第4条 会長は、会議の議長となる。</p> <p>2 審査会は、委員の定数の2分の1以上の出席がなければ開会することができない。</p> <p>3 審査会の議事は、出席した委員の過半数を<u>もって</u>決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。</p> <p>第5条～第8条(現行のとおり)</p> <p>(関係出席者の費用弁償)</p> <p>第9条 第5条の規定により審査会に出席した者に対しては、その費用を弁償する。ただし、区から給料を受ける職にある者で、その職務に関連して審査会に出席した場合においては、支給しない。</p> <p>2 費用弁償の種類は、鉄道賃、船賃、航空賃、<u>その他の交通費、宿泊費、包括宿泊費、宿泊手当及び旅行雑費の8種</u>とし、その額は、足立区職員の旅費に関する条例(昭和50年足立区条例第14号)の適用を受ける職員の例による。</p> <p>3 費用弁償の支給方法は、一般職の職員の例による。</p> <p>4 前3項の規定による費用弁償のほか、鑑定料その他特に必要な経費については、その実費を弁償することができる。</p> <p>第10条 (現行のとおり)</p> <p style="text-align: center;">付 則</p> <p style="text-align: center;"><u>この条例は、令和8年4月1日から施行する。</u></p>

## 第 2 5 号議案説明資料

令和 8 年 3 月 1 3 日

件 名	<b>足立区に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例</b>								
所管部課名	建築室建築審査課 都市建設部まちづくり課 中部地区まちづくり担当課								
内 容	<p><b>1 改正理由</b></p> <p>西新井公園周辺地区地区計画の都市計画決定に伴い、隣接する足立区環状七号線A地区沿道地区計画（以下「沿道地区計画」という。）の変更が足立区都市計画審議会で審議の上、都市計画決定（令和8年1月23日、足立区告示第38号）した。</p> <p>ついでには、沿道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68条の2第1項の規定に基づく条例の一部を改正する。</p> <p><b>2 沿道地区計画の位置</b></p> <p>別紙1「地区計画等 位置図」参照 P28</p> <p><b>3 条例改正概要</b></p> <p>環状七号線及び補助第255号線の沿道として、防災上有効な建築物の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を目指すとともに、隣接する西新井公園周辺地区地区計画とも整合する良好な市街地環境の形成に資するよう建築物等に関する制限を追加する（別紙2「地区区分図」参照 P29）。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">番号</th> <th>制限項目・概要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">(1)</td> <td> <b>地区区分の設定</b>                      従前環状七号線A地区の区域（約7.6ha）について、隣接する西新井公園周辺地区地区計画の建築物等に関する制限内容と整合を図るため、補助第255号線沿道をイの区域（約0.3ha）とし、その他の区域をアの区域（約7.3ha）に分割して設定する。                 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(2)</td> <td> <b>建築物の敷地面積の最低限度</b>                      小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある市街地環境を創出するため、イの区域において新たに土地分割する場合の敷地面積を最低83㎡とする。                 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(3)</td> <td> <b>壁面の位置の制限</b>                      補助第255号線沿道のゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、別紙3「計画図2」（P30参照）に示す部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。）の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。                 </td> </tr> </tbody> </table> <p>※ なお、建築物の間口率や高さの最低限度、構造に関する遮音上や防</p>	番号	制限項目・概要	(1)	<b>地区区分の設定</b> 従前環状七号線A地区の区域（約7.6ha）について、隣接する西新井公園周辺地区地区計画の建築物等に関する制限内容と整合を図るため、補助第255号線沿道をイの区域（約0.3ha）とし、その他の区域をアの区域（約7.3ha）に分割して設定する。	(2)	<b>建築物の敷地面積の最低限度</b> 小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある市街地環境を創出するため、イの区域において新たに土地分割する場合の敷地面積を最低83㎡とする。	(3)	<b>壁面の位置の制限</b> 補助第255号線沿道のゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、別紙3「計画図2」（P30参照）に示す部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。）の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。
番号	制限項目・概要								
(1)	<b>地区区分の設定</b> 従前環状七号線A地区の区域（約7.6ha）について、隣接する西新井公園周辺地区地区計画の建築物等に関する制限内容と整合を図るため、補助第255号線沿道をイの区域（約0.3ha）とし、その他の区域をアの区域（約7.3ha）に分割して設定する。								
(2)	<b>建築物の敷地面積の最低限度</b> 小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある市街地環境を創出するため、イの区域において新たに土地分割する場合の敷地面積を最低83㎡とする。								
(3)	<b>壁面の位置の制限</b> 補助第255号線沿道のゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、別紙3「計画図2」（P30参照）に示す部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。）の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。								

音上の制限については、従前のとおり。

**4 改正内容**

別紙4「新旧対照表（案）」参照 P 3 1～4 4

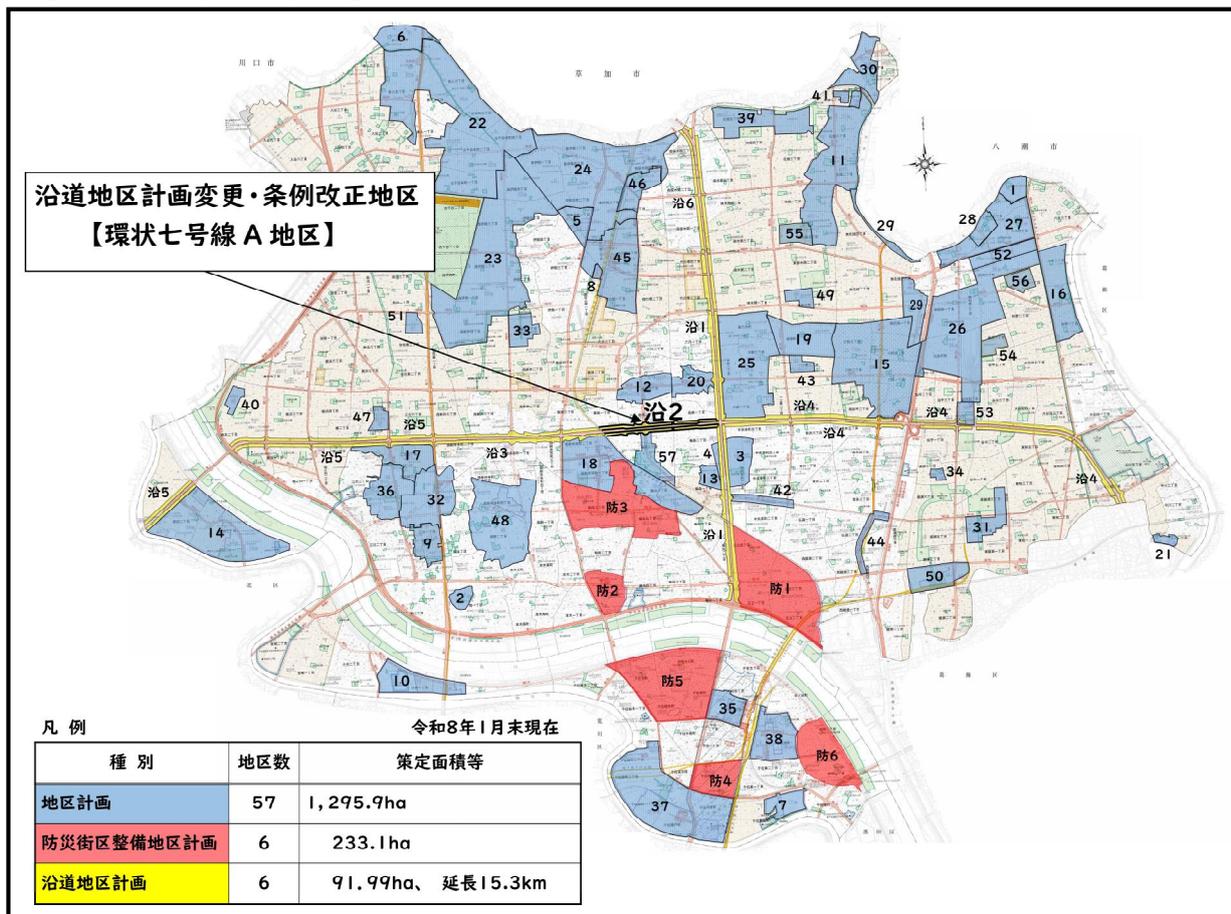
**5 施行年月日**

公布の日から施行する。

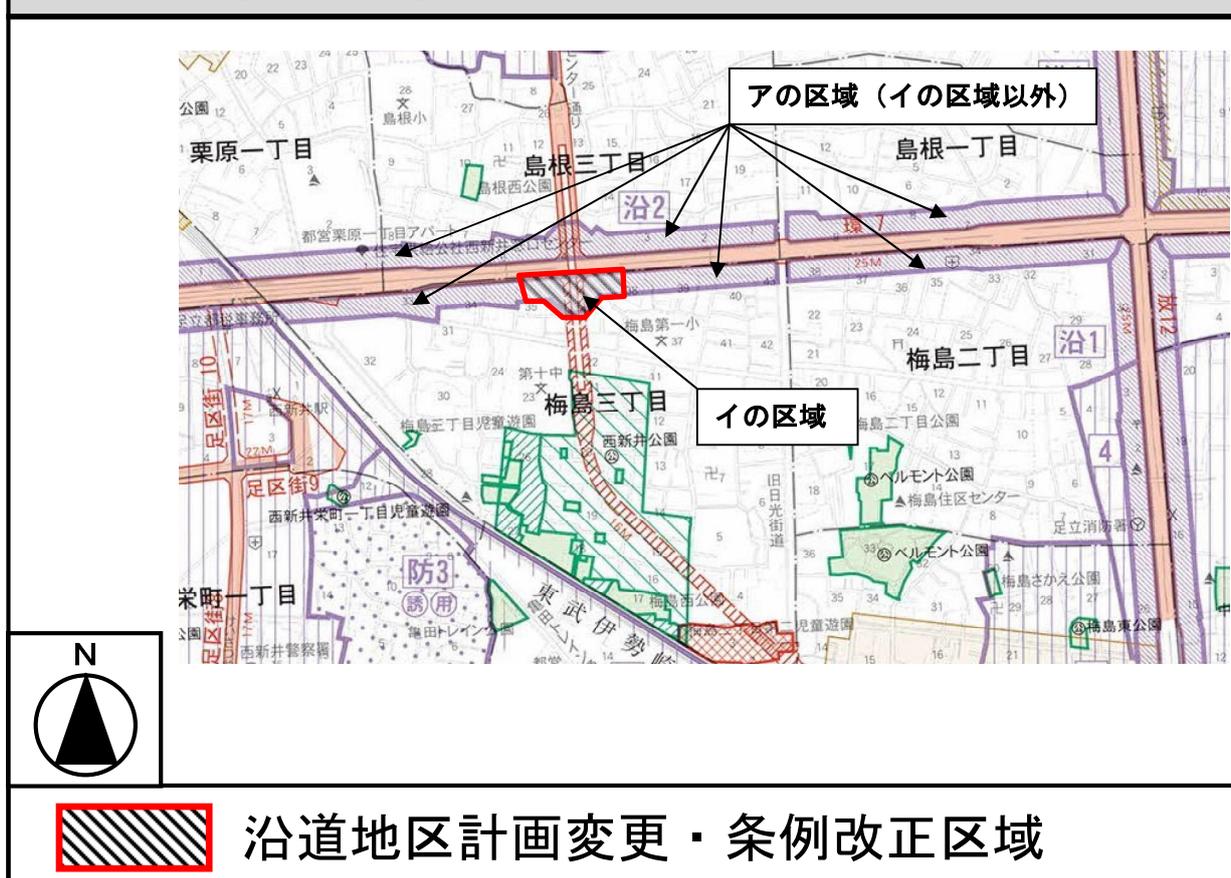
**6 今後の方針**

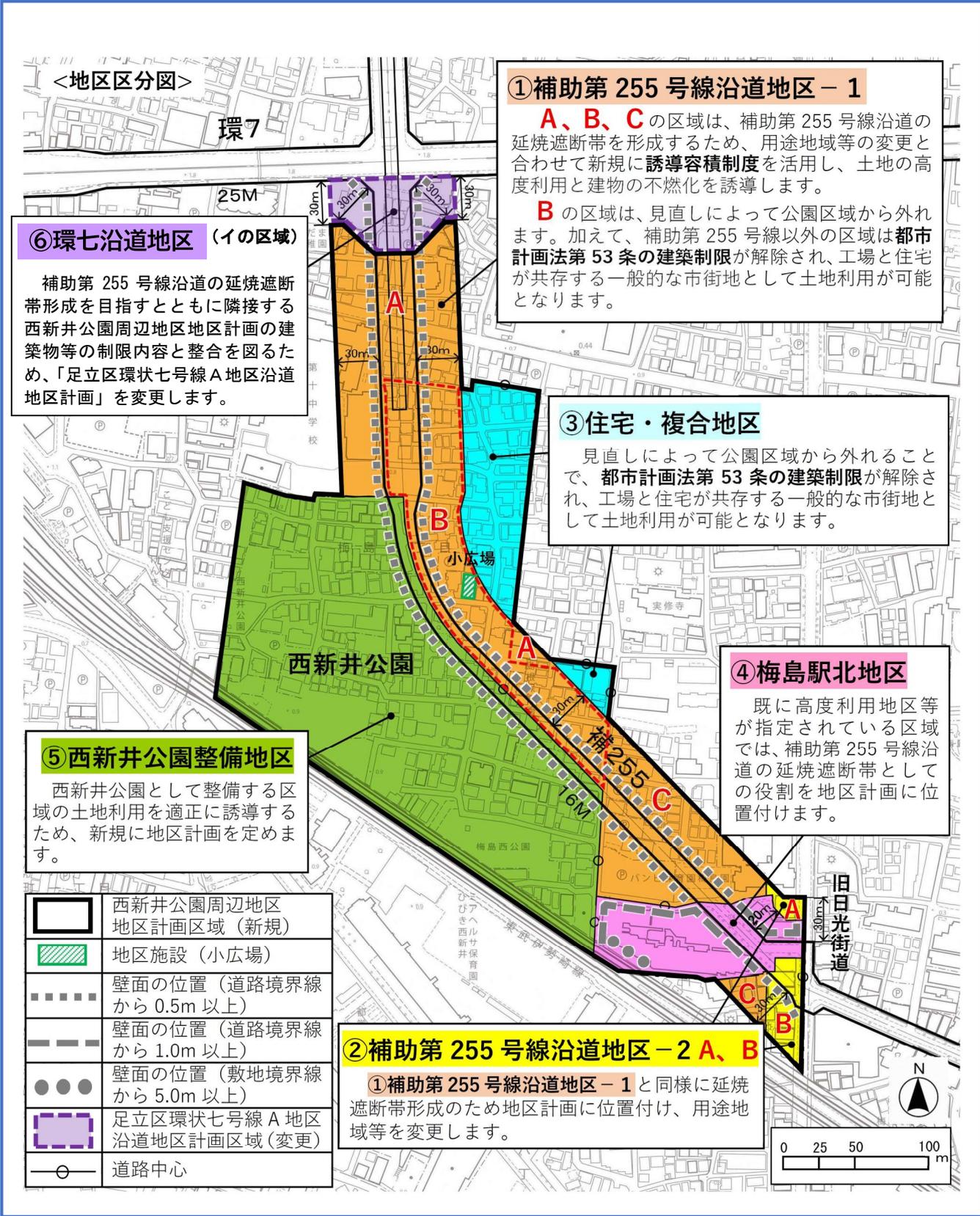
沿道地区計画及び本条例の改正内容を区民及び関係事業者等に周知し、的確な指導に努める。

【地区計画等 位置図】



環状七号線 A 地区沿道地区計画位置図





<地区区分図>

環7

**⑥環七沿道地区 (イの区域)**

補助第 255 号線沿道の延焼遮断帯形成を目指すとともに隣接する西新井公園周辺地区地区計画の建築物等の制限内容と整合を図るため、「足立区環状七号線 A 地区沿道地区計画」を変更します。

**①補助第 255 号線沿道地区 - 1**

A、B、C の区域は、補助第 255 号線沿道の延焼遮断帯を形成するため、用途地域等の変更と合わせて新規に誘導容積制度を活用し、土地の高度利用と建物の不燃化を誘導します。

B の区域は、見直しによって公園区域から外れます。加えて、補助第 255 号線以外の区域は都市計画法第 53 条の建築制限が解除され、工場と住宅が共存する一般的な市街地として土地利用が可能となります。

**③住宅・複合地区**

見直しによって公園区域から外れることで、都市計画法第 53 条の建築制限が解除され、工場と住宅が共存する一般的な市街地として土地利用が可能となります。

**④梅島駅北地区**

既に高度利用地区等が指定されている区域では、補助第 255 号線沿道の延焼遮断帯としての役割を地区計画に位置付けます。

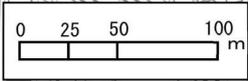
**⑤西新井公園整備地区**

西新井公園として整備する区域の土地利用を適正に誘導するため、新規に地区計画を定めます。

**②補助第 255 号線沿道地区 - 2 A、B**

①補助第 255 号線沿道地区 - 1 と同様に延焼遮断帯形成のため地区計画に位置付け、用途地域等を変更します。

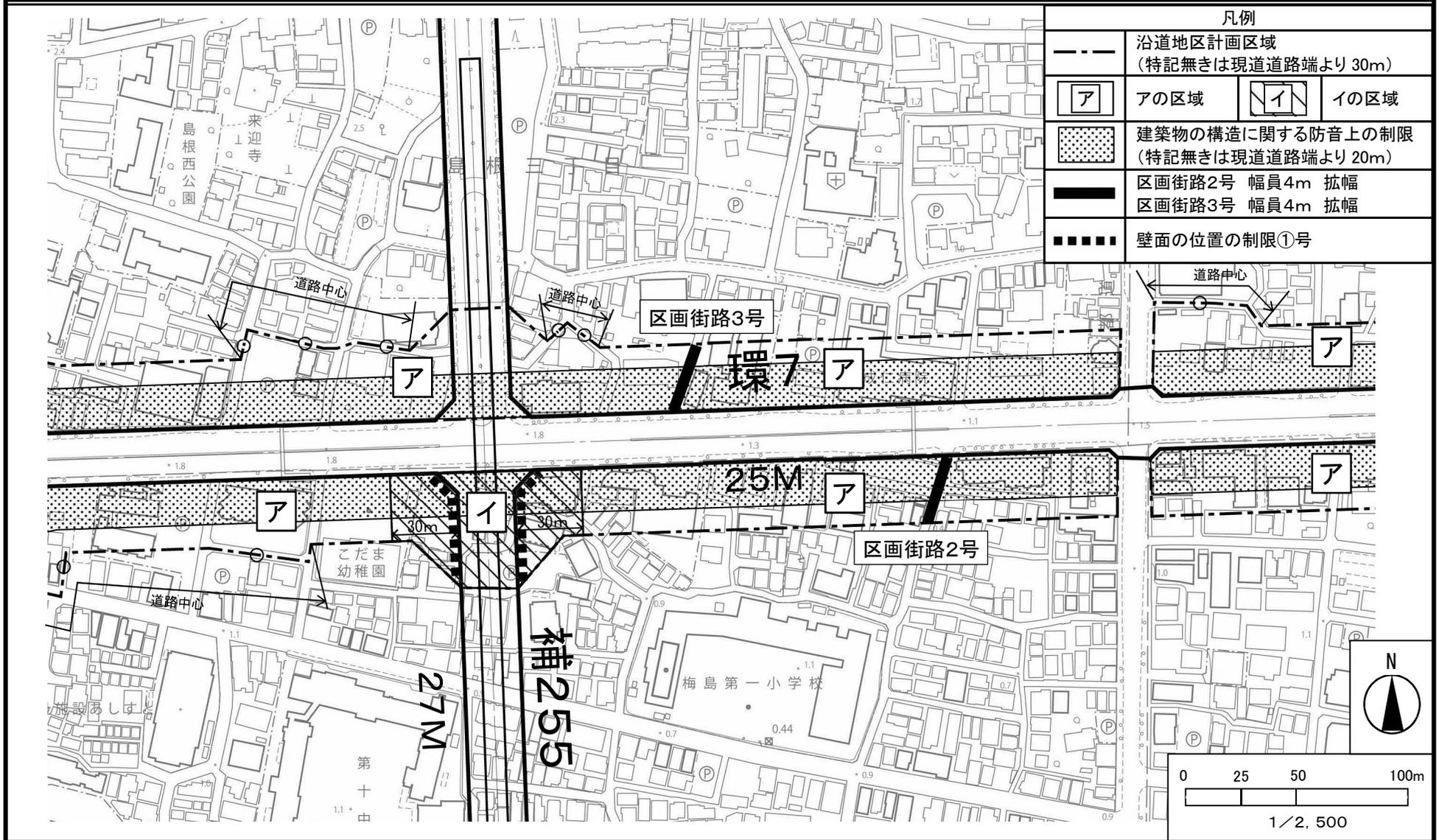
	西新井公園周辺地区地区計画区域 (新規)
	地区施設 (小広場)
	壁面の位置 (道路境界線から 0.5m 以上)
	壁面の位置 (道路境界線から 1.0m 以上)
	壁面の位置 (敷地境界線から 5.0m 以上)
	足立区環状七号線 A 地区沿道地区計画区域 (変更)
	道路中心



東京都市計画沿道地区計画

足立区環状七号線A地区沿道地区計画 計画図 2

〔足立区決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交測 84 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7 都市基街都第 41 号、令和 7 年 5 月 2 日

足立区に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例 新旧対照表 (案)

改正前	改正後
<p>○足立区に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例</p> <p style="text-align: right;">昭和62年 3 月 23日 条例第19号</p> <p style="text-align: center;">改正</p> <p>昭和62年条例第37号            昭和63年条例第19号            平成元年条例第45号            平成 3 年条例第21号            平成 5 年条例第30号            平成 9 年条例第28号            平成12年条例第56号            平成14年 6 月 28日 条例第34号            平成15年 6 月 30日 条例第29号            平成15年12月 17日 条例第52号            平成16年10月 25日 条例第41号            平成17年10月 24日 条例第61号            平成18年 3 月 24日 条例第39号            平成27年 7 月 14日 条例第62号            平成28年10月 25日 条例第52号            令和 4 年10月 20日 条例第47号</p> <p>足立区に係る沿道整備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。</p> <p>足立区に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例</p> <p>(目的)</p>	<p>○足立区に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例</p> <p style="text-align: right;">昭和62年 3 月 23日 条例第19号</p> <p style="text-align: center;">改正</p> <p>昭和62年条例第37号            昭和63年条例第19号            平成元年条例第45号            平成 3 年条例第21号            平成 5 年条例第30号            平成 9 年条例第28号            平成12年条例第56号            平成14年 6 月 28日 条例第34号            平成15年 6 月 30日 条例第29号            平成15年12月 17日 条例第52号            平成16年10月 25日 条例第41号            平成17年10月 24日 条例第61号            平成18年 3 月 24日 条例第39号            平成27年 7 月 14日 条例第62号            平成28年10月 25日 条例第52号            令和 4 年10月 20日 条例第47号  <u>令和 8 年 3 月 ●日 条例第●号</u></p> <p>足立区に係る沿道整備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。</p> <p>足立区に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例</p> <p>(目的)</p>

改正前	改正後
<p>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、足立区内の沿道地区計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号。以下「沿道法」という。）第9条第1項の規定に基づき定められた沿道地区計画をいう。）の区域内における建築物の敷地及び構造の制限について定めることにより、道路交通騒音による障害を防止し、もつて適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。</p> <p>（適用区域）</p>	<p>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、足立区内の沿道地区計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号。以下「沿道法」という。）第9条第1項の規定に基づき定められた沿道地区計画をいう。）の区域内における建築物の敷地及び構造の制限について定めることにより、道路交通騒音による障害を防止し、もつて適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。</p> <p>（適用区域）</p>
<p>第2条 この条例の規定は、別表第1、別表第2、別表第3、別表第4及び別表第5に掲げる沿道地区計画に定める区域（以下「適用区域」という。）に適用する。</p> <p>（建築物の用途の制限）</p>	<p>第2条 この条例の規定は、別表第1から別表第6までに掲げる沿道地区計画に定める区域（以下「適用区域」という。）に適用する。</p> <p>（建築物の用途の制限）</p>
<p>第3条 別表第2に定める適用区域内においては、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める建築物を建築してはならない。ただし、既存の施設の建築については、この限りでない。</p> <p>(1) 別表第2第1項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>イ ホテル又は旅館</p> <p>ロ 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）第3条第1号に掲げる給油取扱所</p> <p>(2) 別表第2第2項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>イ ホテル又は旅館</p> <p>ロ 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6項第4号に規定する宿泊の用に供する施設</p> <p>(3) 別表第2第3項に定める適用区域 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</p> <p>(4) 別表第2第4項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>イ ホテル又は旅館</p>	<p>第3条 別表第2に定める適用区域内においては、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める建築物を建築してはならない。ただし、既存の施設の建築については、この限りでない。</p> <p>(1) 別表第2第1項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>イ ホテル又は旅館</p> <p>ロ 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）第3条第1号に掲げる給油取扱所</p> <p>(2) 別表第2第2項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>イ ホテル又は旅館</p> <p>ロ 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6項第4号に規定する宿泊の用に供する施設</p> <p>(3) 別表第2第3項に定める適用区域 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</p> <p>(4) 別表第2第4項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物</p> <p>イ ホテル又は旅館</p>

改正前	改正後
<p>ロ 風営法第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</p> <p>ハ 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（ロに該当する営業を営むものを除く。）</p> <p>ニ 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</p>	<p>ロ 風営法第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</p> <p>ハ 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（ロに該当する営業を営むものを除く。）</p> <p>ニ 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</p>
<p>2 別表第3に定める適用区域内においては、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める建築物を建築してはならない。</p>	<p>2 別表第3に定める適用区域内においては、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める建築物を建築してはならない。</p>
<p>(1) 別表第3第1項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物</p>	<p>(1) 別表第3第1項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物</p>
<p>イ 風営法第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</p>	<p>イ 風営法第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</p>
<p>ロ 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（イに該当する営業を営むものを除く。）</p>	<p>ロ 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（イに該当する営業を営むものを除く。）</p>
<p>ハ 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</p>	<p>ハ 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</p>
<p>(2) 別表第3第2項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物（ただし、既存の施設の建築については、この限りでない。）</p>	<p>(2) 別表第3第2項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物（ただし、既存の施設の建築については、この限りでない。）</p>
<p>イ 風営法第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</p>	<p>イ 風営法第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</p>
<p>ロ 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（イに該当する営業を営むものを除く。）</p>	<p>ロ 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（イに該当する営業を営むものを除く。）</p>
<p>ハ 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</p>	<p>ハ 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</p>
<p>3 別表第4に定める適用区域内においては、風営法第2条第1項第5号に</p>	<p>3 別表第4に定める適用区域内においては、風営法第2条第1項第5号に</p>

改正前	改正後
<p>規定する風俗営業を営む建築物及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物を建築してはならない。</p> <p>4 別表第5に定める適用区域内においては、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 別表第5第1項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物 イ 風営法第2条第1項各号に規定する風俗営業を営む建築物及び同条第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 ロ 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（イに該当する営業を営むものを除く。） ハ 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</p> <p>(2) 別表第5第2項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物 イ 風営法第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及び同条第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 ロ 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（イに該当する営業を営むものを除く。） ハ 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 ニ 1階部分を店舗又は飲食店の用途に供する建築物以外のもの（当該建築物の敷地面積が600平方メートルを超え、かつ、交通広場及び都市計画道路に面する場合に限る。） （間口率の最低限度）</p>	<p>規定する風俗営業を営む建築物及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物を建築してはならない。</p> <p>4 別表第5に定める適用区域内においては、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 別表第5第1項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物 イ 風営法第2条第1項各号に規定する風俗営業を営む建築物及び同条第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 ロ 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（イに該当する営業を営むものを除く。） ハ 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</p> <p>(2) 別表第5第2項に定める適用区域 次に掲げる用途に供する建築物 イ 風営法第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及び同条第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 ロ 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（イに該当する営業を営むものを除く。） ハ 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 ニ 1階部分を店舗又は飲食店の用途に供する建築物以外のもの（当該建築物の敷地面積が600平方メートルを超え、かつ、交通広場及び都市計画道路に面する場合に限る。） （間口率の最低限度）</p>
<p>第4条 建築物の沿道整備道路（沿道法第2条第2号に規定する沿道整備道路）に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対す</p>	<p>第4条 建築物の沿道整備道路（沿道法第2条第2号に規定する沿道整備道路）に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対す</p>

改正前	改正後
<p>る割合（以下「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。</p>	<p>る割合（以下「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。</p>
<p>2 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。</p>	<p>2 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。</p>
<p>(1) 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さ 建築物の周囲の地面に接する外壁又はこれに代わる柱の面で囲まれた部分の水平投影の沿道整備道路に面する長さによる。</p>	<p>(1) 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さ 建築物の周囲の地面に接する外壁又はこれに代わる柱の面で囲まれた部分の水平投影の沿道整備道路に面する長さによる。</p>
<p>(2) 敷地の沿道整備道路に接する部分の長さ 敷地の沿道整備道路に接する部分の水平投影の長さによる。 (建築物の高さの最低限度)</p>	<p>(2) 敷地の沿道整備道路に接する部分の長さ 敷地の沿道整備道路に接する部分の水平投影の長さによる。 (建築物の高さの最低限度)</p>
<p>第5条 沿道整備道路に接する敷地にある建築物に係る当該建築物の沿道整備道路に面する方向の鉛直投影の各部分（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の沿道整備道路の路面の中心からの高さの最低限度は、5メートルとしなければならない。 (建築物の構造に関する遮音上の制限)</p>	<p>第5条 沿道整備道路に接する敷地にある建築物に係る当該建築物の沿道整備道路に面する方向の鉛直投影の各部分（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の沿道整備道路の路面の中心からの高さの最低限度は、5メートルとしなければならない。 (建築物の構造に関する遮音上の制限)</p>
<p>第6条 沿道整備道路に接する敷地にある建築物（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の沿道整備道路の路面の中心からの高さが5メートル未満の範囲は、空隙のない壁を設ける等、遮音上有効な構造としなければならない。 (建築物の構造に関する防音上の制限)</p>	<p>第6条 沿道整備道路に接する敷地にある建築物（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の沿道整備道路の路面の中心からの高さが5メートル未満の範囲は、空隙のない壁を設ける等、遮音上有効な構造としなければならない。 (建築物の構造に関する防音上の制限)</p>
<p>第7条 沿道地区計画において建築物の構造に関する防音上の制限が定められている区域内においては、住宅その他の静穏を必要とする建築物で、道路交通騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するため、防音上有効な構造とする必要があるものの居室及び居室との間に区画となる間仕切り壁又は戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）がなく当該居室と一体とみなされる建築物の部分の窓、出入口、排気口、給気口、排気筒、給気筒、屋根及び壁で直接外気に接するものは、次の各号に掲げる構造としなければならない。</p>	<p>第7条 沿道地区計画において建築物の構造に関する防音上の制限が定められている区域内においては、住宅その他の静穏を必要とする建築物で、道路交通騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するため、防音上有効な構造とする必要があるものの居室及び居室との間に区画となる間仕切り壁又は戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）がなく当該居室と一体とみなされる建築物の部分の窓、出入口、排気口、給気口、排気筒、給気筒、屋根及び壁で直接外気に接するものは、次の各号に掲げる構造としなければならない。</p>

改正前	改正後
<p>(1) 窓及び出入口は、閉鎖した際、防音上有害な空隙が生じないものであり、これらに設けられる戸は、ガラスの厚さ（当該戸が2重以上になっている場合は、それぞれの戸のガラスの厚さの合計）が5ミリメートル以上であるガラス入りの金属性のもの又はこれと防音上同等以上の効果のあるものであること。</p> <p>(2) 排気口、給気口、排気筒及び給気筒は、開閉装置を設ける等防音上効果のある措置を講じたものであること。</p> <p>(3) 屋根及び壁は、防音上有害な空隙のないものであるとともに防音上支障がない構造のものであること。</p> <p>(建築物の敷地面積の最低制限)</p>	<p>(1) 窓及び出入口は、閉鎖した際、防音上有害な空隙が生じないものであり、これらに設けられる戸は、ガラスの厚さ（当該戸が2重以上になっている場合は、それぞれの戸のガラスの厚さの合計）が5ミリメートル以上であるガラス入りの金属性のもの又はこれと防音上同等以上の効果のあるものであること。</p> <p>(2) 排気口、給気口、排気筒及び給気筒は、開閉装置を設ける等防音上効果のある措置を講じたものであること。</p> <p>(3) 屋根及び壁は、防音上有害な空隙のないものであるとともに防音上支障がない構造のものであること。</p> <p>(建築物の敷地面積の最低制限)</p>
<p>第8条 建築物の敷地面積は、別表第2第1項に定める適用区域にあつては82.5平方メートル以上、別表第2第2項、別表第3第1項、別表第4及び別表第5に定める適用区域にあつては83.0平方メートル以上（土地区画整理事業で換地面積が83.0平方メートル未満の場合は換地面積とする。）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（以下「路線」という。）の拡幅若しくは築造により別表第2第1項に定める適用区域にあつては82.5平方メートル未満、別表第2第2項、別表第3第1項、別表第4及び別表第5に定める適用区域にあつては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。</p>	<p>第8条 建築物の敷地面積は、別表第2第1項に定める適用区域にあつては82.5平方メートル以上、別表第2第2項、別表第3第1項及び別表第4から別表第6までに定める適用区域にあつては83.0平方メートル以上（土地区画整理事業で換地面積が83.0平方メートル未満の場合は換地面積とする。）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（以下「路線」という。）の拡幅若しくは築造により別表第2第1項に定める適用区域にあつては82.5平方メートル未満、別表第2第2項、別表第3第1項及び別表第4から別表第6までに定める適用区域にあつては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。</p>
<p>2 建築物の敷地面積は、別表第2第3項及び別表第3第2項に定める適用区域にあつては83.0平方メートル以上でなければならない。ただし、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。</p>	<p>2 建築物の敷地面積は、別表第2第3項及び別表第3第2項に定める適用区域にあつては83.0平方メートル以上でなければならない。ただし、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。</p>
<p>3 建築物の敷地面積は、別表第2第4項に定める適用区域にあつては83.0平方メートル以上でなければならない。ただし、当該敷地が公共施設の整</p>	<p>3 建築物の敷地面積は、別表第2第4項に定める適用区域にあつては83.0平方メートル以上でなければならない。ただし、当該敷地が公共施設の整</p>

改正前	改正後
<p>備により分割された土地若しくは公共施設の整備により代替地として譲渡された土地の場合、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。</p> <p>4 前3項の規定は、これらの規定の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこれら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これら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、これら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。</p> <p>(1) 前3項の規定の改正後のこれらの規定の施行又は適用の際、改正前のこれら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これらの規定に違反することとなつた土地</p> <p>(2) 前3項の規定に適合するに至つ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これらの規定に適合するに至つた土地</p> <p>5 第1項から第3項までの規定は、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。</p> <p>(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</p>	<p>備により分割された土地若しくは公共施設の整備により代替地として譲渡された土地の場合、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。</p> <p>4 前3項の規定は、これらの規定の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこれら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これら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、これら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。</p> <p>(1) 前3項の規定の改正後のこれらの規定の施行又は適用の際、改正前のこれら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これらの規定に違反することとなつた土地</p> <p>(2) 前3項の規定に適合するに至つ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これらの規定に適合するに至つた土地</p> <p>5 第1項から第3項までの規定は、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。</p> <p>(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</p>

改正前	改正後
<p>(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。)</p> <p>(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。)</p> <p>(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。)</p> <p>(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。)</p> <p>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。</p> <p>(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項から第3項まで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</p> <p>(2) 第1項から第3項まで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)</p>	<p>(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。)</p> <p>(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。)</p> <p>(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。)</p> <p>(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。)</p> <p>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。</p> <p>(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項から第3項まで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</p> <p>(2) 第1項から第3項まで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)</p>
<p>第9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、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。</p> <p>(1) 別表第2第1項、第2項及び第4項、別表第3第1項、別表第4並びに別表第5に定める適用区域 各沿道地区計画の計画図に示す壁面の位置の制限の数値</p> <p>(2) 別表第2第3項及び別表第3第2項に定める適用区域 0.6m</p>	<p>第9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、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。</p> <p>(1) 別表第2第1項、第2項及び第4項、別表第3第1項並びに別表第4から別表第6までに定める適用区域 各沿道地区計画の計画図に示す壁面の位置の制限の数値</p> <p>(2) 別表第2第3項及び別表第3第2項に定める適用区域 0.6m</p>
<p>2 前項の規定は、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</p>	<p>2 前項の規定は、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</p>

改正前	改正後
<p>建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。</p> <p>(1) 街区の角にある敷地の<u>すみ切り</u>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</p> <p>(2) 外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分</p> <p>(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</p> <p>(4) 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫</p> <p>(5) 前各号に定めるほか、区長が土地利用上やむを得ないと認めたもの</p> <p>3 別表第2第3項、別表第3第2項及び別表第5第1項に定める適用区域内においては、道路が交わる角敷地（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。</p> <p>（建築物が適用区域の内外にわたる場合等の措置）</p>	<p>建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。</p> <p>(1) 街区の角にある敷地の<u>隅切り</u>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</p> <p>(2) 外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分</p> <p>(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</p> <p>(4) 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫</p> <p>(5) 前各号に定めるほか、区長が土地利用上やむを得ないと認めたもの</p> <p>3 別表第2第3項、別表第3第2項及び別表第5第1項に定める適用区域内においては、道路が交わる角敷地（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。</p> <p>（建築物が適用区域の内外にわたる場合等の措置）</p>
<p>第10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8条及び第9条を除く。）を適用する。</p> <p>2 建築物が第7条に規定する制限を受ける区域の内外にわたる場合においては、当該区域内の存する建築物の居室及びこれと一体とみなされる建築物の部分について、同条の規定を適用する。</p> <p>（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>第10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8条及び第9条を除く。）を適用する。</p> <p>2 建築物が第7条に規定する制限を受ける区域の内外にわたる場合においては、当該区域内の存する建築物の居室及びこれと一体とみなされる建築物の部分について、同条の規定を適用する。</p> <p>（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>第11条 建築物の敷地が別表第2、別表第3、別表第4及び別表第5に掲げる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。</p> <p>2 建築物の敷地が別表第2、別表第3、別表第4及び別表第5に掲げる適</p>	<p>第11条 建築物の敷地が別表第2、別表第3、別表第4及び別表第5に掲げる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。</p> <p>2 建築物の敷地が別表第2から別表第6までに掲げる適用区域の内外にわ</p>

改正前	改正後				
<p>用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8条の規定を適用する。</p> <p>(都市計画施設における適用除外)</p>	<p>たる場合における敷地面積の最低限度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8条の規定を適用する。</p> <p>(都市計画施設における適用除外)</p>				
<p>第12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、第4条から第6条までの規定を適用しない。</p> <p>(沿道整備道路路面と敷地の地盤面に高低差がある場合の適用除外)</p>	<p>第12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、第4条から第6条までの規定を適用しない。</p> <p>(沿道整備道路路面と敷地の地盤面に高低差がある場合の適用除外)</p>				
<p>第13条 建築物の敷地の地盤面が沿道整備道路の路面の中心より低い建築物について第5条に規定する沿道整備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5条及び第6条の規定を適用しない。</p> <p>(既存の建築物等に対する制限の緩和)</p>	<p>第13条 建築物の敷地の地盤面が沿道整備道路の路面の中心より低い建築物について第5条に規定する沿道整備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5条及び第6条の規定を適用しない。</p> <p>(既存の建築物等に対する制限の緩和)</p>				
<p>第14条 法第3条第2項の規定により第3条から第6条まで及び第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条から第6条まで及び第9条の規定が適用される場合であつて、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条から第6条まで及び第9条の規定を適用しない。</p>	<p>第14条 法第3条第2項の規定により第3条から第6条まで及び第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条から第6条まで及び第9条の規定が適用される場合であつて、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条から第6条まで及び第9条の規定を適用しない。</p>				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="174 1062 853 1428"> <p>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条から第6条まで及び第9条の規定（それか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。）における床面積の合計</p> </td> <td data-bbox="853 1062 1070 1428"> <p>建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分</p> </td> </tr> </table>	<p>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条から第6条まで及び第9条の規定（それか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。）における床面積の合計</p>	<p>建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1169 1062 1848 1428"> <p>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条から第6条まで及び第9条の規定（それか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。）における床面積の合計</p> </td> <td data-bbox="1848 1062 2065 1428"> <p>建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分</p> </td> </tr> </table>	<p>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条から第6条まで及び第9条の規定（それか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。）における床面積の合計</p>	<p>建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分</p>
<p>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条から第6条まで及び第9条の規定（それか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。）における床面積の合計</p>	<p>建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分</p>				
<p>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条から第6条まで及び第9条の規定（それか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。）における床面積の合計</p>	<p>建築物の既存の部分及び増築又は改築に係る部分</p>				

改正前		改正後	
の1.2倍を超えないとき。		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
<p>2 法第3条第2項の規定により第7条の規定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7条の規定が適用される場合であつて次の各号のいずれかに該当するときは、当該建築物の既存の部分に対して、第7条の規定を適用しない。</p> <p>(1) 増築又は改築をしようとする場合においては、増築又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7条の規定（同条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。）における床面積の合計の1.2倍を超えないとき。</p> <p>(2) 大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合においては、当該修繕又は模様替が屋根又は壁に及ばないとき。</p> <p>（区長の許可による適用除外）</p>		<p>2 法第3条第2項の規定により第7条の規定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7条の規定が適用される場合であつて次の各号のいずれかに該当するときは、当該建築物の既存の部分に対して、第7条の規定を適用しない。</p> <p>(1) 増築又は改築をしようとする場合においては、増築又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7条の規定（同条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。）における床面積の合計の1.2倍を超えないとき。</p> <p>(2) 大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合においては、当該修繕又は模様替が屋根又は壁に及ばないとき。</p> <p>（区長の許可による適用除外）</p>	
<p>第15条 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区長が認めて許可したもの及び第1条に定める沿道地区計画の内容として防音上又は遮音上の制限が定められた建築物で、その位置、構造、用途等の特殊性により防音上又は遮音上支障がないと区長が認めて許可したものについては、この条例に定める制限の全部又は一部を適用しない。</p> <p>（委任）</p>		<p>第15条 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区長が認めて許可したもの及び第1条に定める沿道地区計画の内容として防音上又は遮音上の制限が定められた建築物で、その位置、構造、用途等の特殊性により防音上又は遮音上支障がないと区長が認めて許可したものについては、この条例に定める制限の全部又は一部を適用しない。</p> <p>（委任）</p>	
<p>第16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。</p> <p>付 則</p> <p>この条例は、昭和62年4月1日から施行する。</p> <p>付 則（平成12年3月31日条例第56号）</p> <p>この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>付 則（平成14年6月28日条例第34号）</p> <p>この条例は、公布の日から施行する。</p>		<p>第16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。</p> <p>付 則</p> <p>この条例は、昭和62年4月1日から施行する。</p> <p>付 則（平成12年3月31日条例第56号）</p> <p>この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>付 則（平成14年6月28日条例第34号）</p> <p>この条例は、公布の日から施行する。</p>	

改正前		改正後	
<p>付 則（平成15年6月30日条例第29号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>付 則（平成15年12月17日条例第52号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>付 則（平成16年10月25日条例第41号） この条例は、平成16年11月1日から施行する。</p> <p>付 則（平成17年10月24日条例第61号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>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。</p> <p>付 則（平成27年7月14日条例第62号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>付 則（平成28年10月25日条例第52号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>付 則（令和4年10月20日条例第47号） この条例は、公布の日から施行する。</p>		<p>付 則（平成15年6月30日条例第29号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>付 則（平成15年12月17日条例第52号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>付 則（平成16年10月25日条例第41号） この条例は、平成16年11月1日から施行する。</p> <p>付 則（平成17年10月24日条例第61号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>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。</p> <p>付 則（平成27年7月14日条例第62号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>付 則（平成28年10月25日条例第52号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>付 則（令和4年10月20日条例第47号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p><u>付 則（令和8年3月●日条例第●号）</u> <u>この条例は、公布の日から施行する。</u></p>	
別表第1（第2条関係）		別表第1（第2条関係）	
項	沿道地区計画	項	沿道地区計画
1	東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画（平成27年3月6日足立区告示第91号）アの区域	1	東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画（平成27年3月6日足立区告示第91号）アの区域
2	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線A地区沿道地区計画（昭和62年4月16日足立区告示第161号）の区域	2	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線A地区沿道地区計画（令和8年1月23日足立区告示第38号）アの区域
3	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線B地区沿道地区計画（平成17年6月15日足立区告示第264号）アの区域	3	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線B地区沿道地区計画（平成17年6月15日足立区告示第264号）アの区域
4	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線C地区沿道地	4	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線C地区沿道地

改正前	
	区計画（平成16年6月24日足立区告示第242号）アの区域
5	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線D地区沿道地区計画（平成15年1月31日足立区告示第41号）アの区域
6	東京都市計画沿道地区計画国道4号B地区（日光街道）沿道地区計画（平成元年3月20日足立区告示第105号）の区域

別表第2（第2条、第3条、第8条、第9条、第11条関係）

項	沿道地区計画
1	東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画（平成27年3月6日足立区告示第91号）イの区域
2	東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画（平成27年3月6日足立区告示第91号）ウの区域
3	東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画（平成27年3月6日足立区告示第91号）エの区域
4	東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画（平成27年3月6日足立区告示第91号）オの区域

別表第3（第2条、第3条、第8条、第9条、第11条関係）

項	沿道地区計画
1	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線C地区沿道地区計画（平成16年6月24日足立区告示第242号）イの区域
2	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線C地区沿道地区計画（平成16年6月24日足立区告示第242号）ウの区域
3	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線C地区沿道地区計画（令和4年6月17日足立区告示第292号）エの区域

改正後	
	区計画（平成16年6月24日足立区告示第242号）アの区域
5	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線D地区沿道地区計画（平成15年1月31日足立区告示第41号）アの区域
6	東京都市計画沿道地区計画国道4号B地区（日光街道）沿道地区計画（平成元年3月20日足立区告示第105号）の区域

別表第2（第2条、第3条、第8条、第9条、第11条関係）

項	沿道地区計画
1	東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画（平成27年3月6日足立区告示第91号）イの区域
2	東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画（平成27年3月6日足立区告示第91号）ウの区域
3	東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画（平成27年3月6日足立区告示第91号）エの区域
4	東京都市計画沿道地区計画国道4号A地区（日光街道）沿道地区計画（平成27年3月6日足立区告示第91号）オの区域

別表第3（第2条、第3条、第8条、第9条、第11条関係）

項	沿道地区計画
1	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線C地区沿道地区計画（平成16年6月24日足立区告示第242号）イの区域
2	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線C地区沿道地区計画（平成16年6月24日足立区告示第242号）ウの区域
3	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線C地区沿道地区計画（令和4年6月17日足立区告示第292号）エの区域

改正前		改正後	
別表第4（第2条、第3条、第8条、第9条、第11条関係）		別表第4（第2条、第3条、第8条、第9条、第11条関係）	
項	沿道地区計画	項	沿道地区計画
1	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線D地区沿道地区計画（平成15年1月31日足立区告示第41号）イの区域	1	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線D地区沿道地区計画（平成15年1月31日足立区告示第41号）イの区域
別表第5（第2条、第3条、第8条、第9条、第11条関係）		別表第5（第2条、第3条、第8条、第9条、第11条関係）	
項	沿道地区計画	項	沿道地区計画
1	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線B地区沿道地区計画（平成17年6月15日足立区告示第264号）イの区域	1	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線B地区沿道地区計画（平成17年6月15日足立区告示第264号）イの区域
2	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線B地区沿道地区計画（平成17年6月15日足立区告示第264号）ウの区域	2	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線B地区沿道地区計画（平成17年6月15日足立区告示第264号）ウの区域
		別表第6（第2条、第8条、第9条、第11条関係）	
		項	沿道地区計画
		1	東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線A地区沿道地区計画（令和8年1月23日足立区告示第38号）イの区域

## 第 2 6 号議案説明資料

令和 8 年 3 月 1 3 日

件 名	足立区竹ノ塚駅中央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 都市建設部まちづくり課														
内 容	<p><b>1 改正理由</b> 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が令和 8 年 4 月 1 日に施行されることに伴い、足立区竹ノ塚駅中央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に条ずれ等の修正が必要となるため、本条例の一部を改正する。</p> <p><b>2 地区計画の位置</b> 別紙 1 「地区計画等 位置図」参照 P 4 7</p> <p><b>3 改正概要</b> マンションと区分所有者の「2つの老い」が進行する中、新築から再生までのライフサイクルを見通して、マンション等の管理及び再生の円滑化等を図ることを目的に、必要な規定の整備が行われた（別紙 2 参照 P 4 8）。 このことに伴う条ずれ等に対応するため、本条例第 4 条第 6 項及び第 7 条第 3 項第 1 号の規定を以下のとおり修正する。 <b>なお、本条例の内容に変更は生じない。</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">条</th> <th style="width: 5%;">項</th> <th style="width: 40%;">改正前</th> <th style="width: 45%;">改正後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">第 4 条</td> <td style="text-align: center;">第 6 項</td> <td>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）<u>第 105 条第 1 項</u>の規定により…（略）</td> <td>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及びマンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）<u>第 163 条の 59 第 1 項</u>の規定により…（略）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第 7 条</td> <td style="text-align: center;">第 3 項第 1 号</td> <td>法第 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<u>第 105 条第 1 項</u>並びに…（略）</td> <td>法第 59 条の 2 第 1 項及びマンションの再生等の円滑化に関する法律<u>第 163 条の 59 第 1 項</u>並びに…（略）</td> </tr> </tbody> </table>			条	項	改正前	改正後	第 4 条	第 6 項	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） <u>第 105 条第 1 項</u> の規定により…（略）	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及びマンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号） <u>第 163 条の 59 第 1 項</u> の規定により…（略）	第 7 条	第 3 項第 1 号	法第 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 <u>第 105 条第 1 項</u> 並びに…（略）	法第 59 条の 2 第 1 項及びマンションの再生等の円滑化に関する法律 <u>第 163 条の 59 第 1 項</u> 並びに…（略）
条	項	改正前	改正後												
第 4 条	第 6 項	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） <u>第 105 条第 1 項</u> の規定により…（略）	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及びマンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号） <u>第 163 条の 59 第 1 項</u> の規定により…（略）												
第 7 条	第 3 項第 1 号	法第 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 <u>第 105 条第 1 項</u> 並びに…（略）	法第 59 条の 2 第 1 項及びマンションの再生等の円滑化に関する法律 <u>第 163 条の 59 第 1 項</u> 並びに…（略）												

**4 新旧対照表（案）**

別紙3「新旧対照表（案）」参照 P49～50

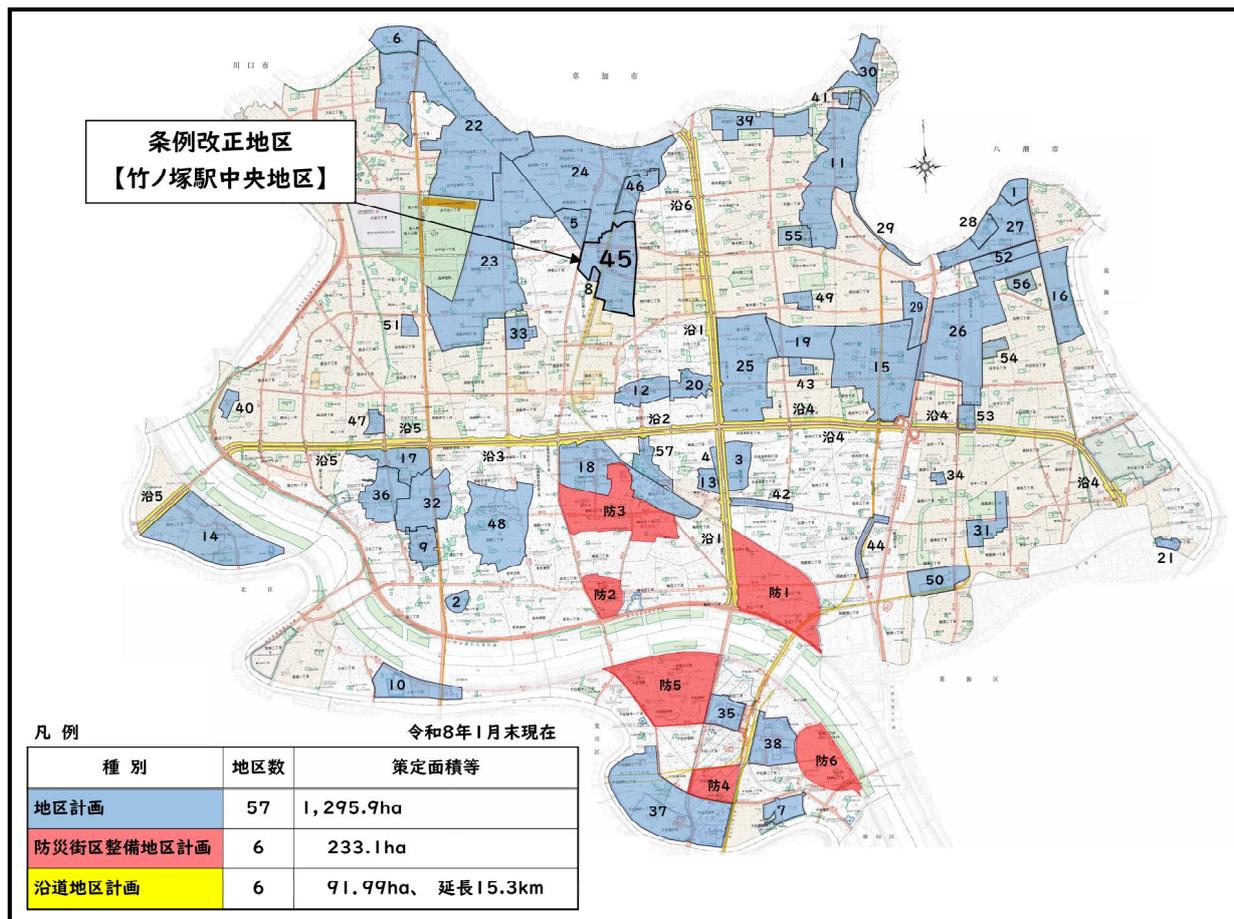
**5 施行年月日**

令和8年4月1日から施行する。

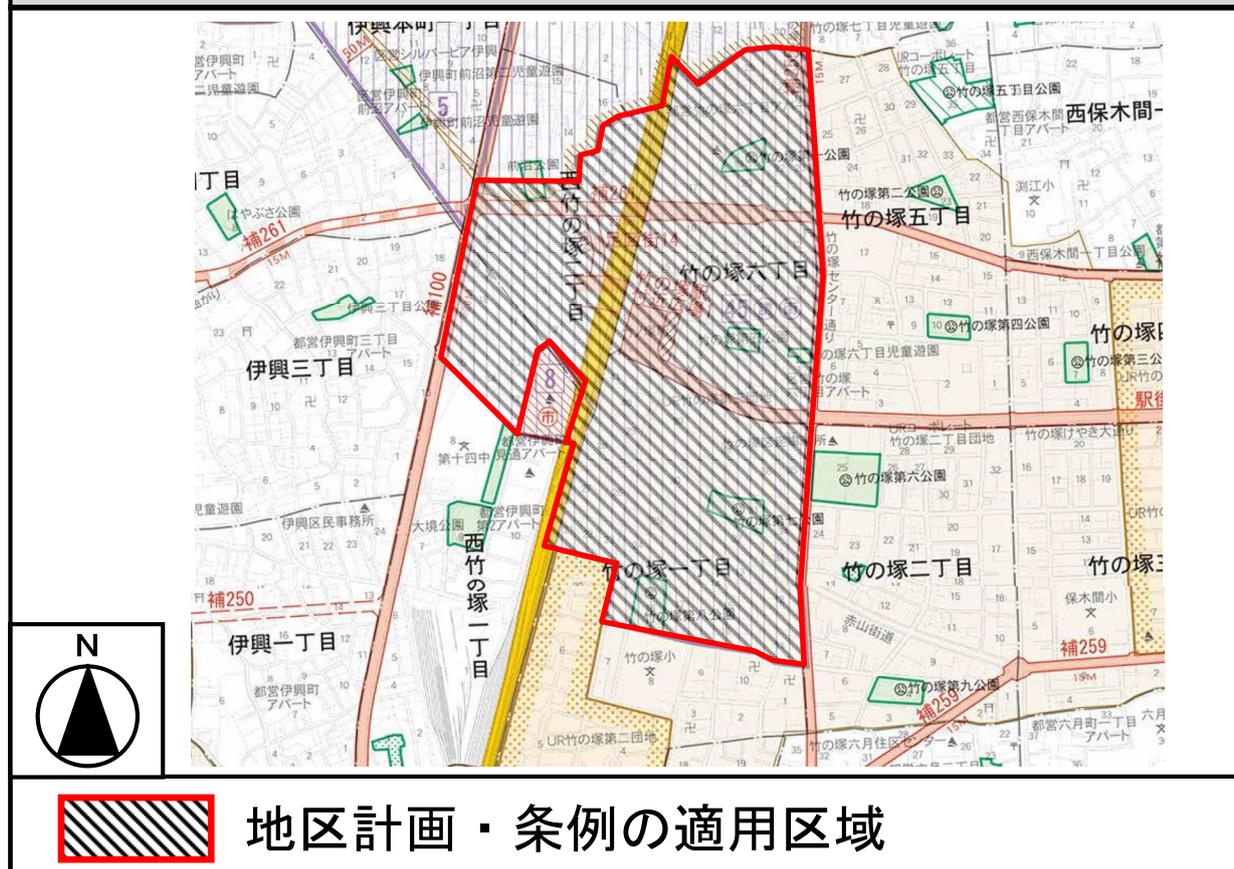
**6 今後の方針**

マンション関係法及び本条例の改正内容を区民及び関係事業者等に周知し、適切に対応していく。

【地区計画等 位置図】



竹ノ塚駅中央地区位置図



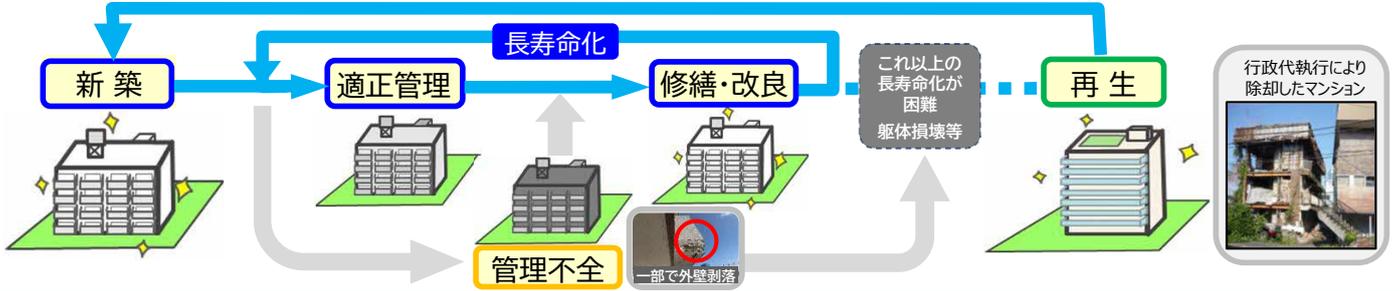
# マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案

(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案)

## 背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
  - ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
  - その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



## 法案の概要

### 1. 管理の円滑化等

#### ① 適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

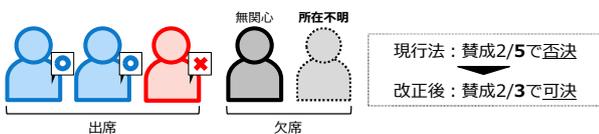
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

#### ② 集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

- 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



#### ③ マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

### 3. 地方公共団体の取組の充実

#### ① 危険なマンションへの勧告等

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

#### ② 民間団体との連携強化

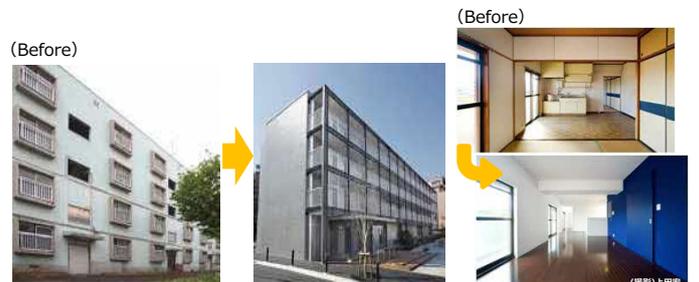
- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

### 2. 再生の円滑化等

#### ① 新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決議（4/5※）により可能とする
  - ※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
  - ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等



＜一棟リノベーションのイメージ＞

#### ② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
  - ※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

### 【目標・効果】(KPI)

① 管理計画認定の取得割合：約3% (R6) → 20% (施行後5年間)

② マンションの再生等の件数：472件 (R6) → 1,000件 (施行後5年間)

〔認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準  
※マンション購入時の平均比較物件数：5件程度〕

〔外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準〕

足立区竹ノ塚駅中央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
<p>○足立区竹ノ塚駅中央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</p> <p style="text-align: right;">平成30年3月28日条例第16号</p>	<p>○足立区竹ノ塚駅中央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</p> <p style="text-align: right;">平成30年3月28日条例第16号</p>
	<p style="text-align: center;">改正</p> <p style="text-align: center;"><u>令和8年3月 日条例第 号</u></p>
<p>第1条から第3条まで (省略)</p>	<p>第1条から第3条まで (現行のとおり)</p>
<p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第4条第1項から第5項 (省略)</p>	<p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第4条第1項から第5項 (現行のとおり)</p>
<p>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(地区の区分のうち沿道地区-B-1及び沿道地区-B-2の区域内の建築物を除く。)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事ができる。</p>	<p>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及びマンションの再生等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第163条の59第1項の規定により特定行政庁が許可した建築物(地区の区分のうち沿道地区-B-1及び沿道地区-B-2の区域内の建築物を除く。)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事ができる。</p>
<p>第5条及び第6条 (省略)</p>	<p>第5条及び第6条 (現行のとおり)</p>
<p>(建築物等の高さの最高限度)</p> <p>第7条第1項及び第2項 (省略)</p>	<p>(建築物等の高さの最高限度)</p> <p>第7条第1項及び第2項 (現行のとおり)</p>
<p>3 前2項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。</p> <p>(1) 法第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第105条第1項並びに長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条</p>	<p>3 前2項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。</p> <p>(1) 法第59条の2第1項及びマンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の59第1項並びに長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18</p>

改正前	改正後
<p>第1項の規定により特定行政庁が許可した建築物  (2) (省略)</p> <p>第8条から第15条 (省略)</p>	<p>条第1項の規定により特定行政庁が許可した建築物  (2) (現行のとおり)</p> <p>第8条から第15条 (現行のとおり)</p> <p><u>付 則 (令和8年3月 日条例第 号)</u>  <u>この条例は、令和8年4月1日から施行する。</u></p>

## 第 27 号議案説明資料

令和 8 年 3 月 13 日

件 名	<b>特別区道路線の認定について</b> （足立区江北三丁目地内）								
所管部課名	道路公園整備室道路管理課								
内 容	<p><b>1 提案理由</b></p> <p>この路線は、都営住宅建替における財産処理に伴い、東京都より移管を受ける都営住宅の外周道路である。特別区道路線の公道から公道への通り抜けや道路幅員等の認定要件を満たすので、今回、特別区道路線に認定する（別紙参照 P52）。</p> <p><b>2 概要</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="padding: 5px;">所 在</td> <td style="padding: 5px;">足立区江北三丁目地内</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">幅 員</td> <td style="padding: 5px;">7.99～8.61m</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">延 長</td> <td style="padding: 5px;">128.10m</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">面 積</td> <td style="padding: 5px;">1,022.86㎡</td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">足立区江北三丁目地内 略図</p> <p style="margin-top: 10px;">凡 例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>..... 区 管 理 通 路</li> <li>■■■■■ 新認定特別区道路線</li> <li>~~~~~ その他の通路</li> </ul>	所 在	足立区江北三丁目地内	幅 員	7.99～8.61m	延 長	128.10m	面 積	1,022.86㎡
所 在	足立区江北三丁目地内								
幅 員	7.99～8.61m								
延 長	128.10m								
面 積	1,022.86㎡								



## 第 28 号議案説明資料

令和 8 年 3 月 13 日

件 名	<b>特別区道路線の認定について</b> （足立区千住五丁目地内）								
所管部課名	道路公園整備室道路管理課								
内 容	<p><b>1 提案理由</b> この路線は、現在区管理通路である。隣接地の建物建築に伴う道路後退箇所の寄付を受けることで、道路幅員 4 m などの認定要件が成立するため、特別区道路線として認定する（別紙参照 P 54）。</p> <p><b>2 概要</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">所 在</td> <td style="text-align: center;">足立区千住五丁目地内</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">幅 員</td> <td style="text-align: center;">4.00m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">延 長</td> <td style="text-align: center;">24.17m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">面 積</td> <td style="text-align: center;">100.75㎡</td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">足立区千住五丁目地内 略図</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">凡 例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>..... 区 管 理 通 路</li> <li>■ 新認定特別区道路線</li> </ul>	所 在	足立区千住五丁目地内	幅 員	4.00m	延 長	24.17m	面 積	100.75㎡
所 在	足立区千住五丁目地内								
幅 員	4.00m								
延 長	24.17m								
面 積	100.75㎡								

足立区千住五丁目地内略図



凡 例

- |  |         |  |                   |
|--|---------|--|-------------------|
|  | 都 県 境   |  | 都 道 路 線           |
|  | 区 界     |  | 特 別 区 道 路 線       |
|  | 町 丁 目 境 |  | 新 認 定 特 別 区 道 路 線 |
|  | 国 道 路 線 |  |                   |

幅 員 4.00 m

延 長 24.17 m

面 積 100.75 m<sup>2</sup>

## 第 2 9 号議案説明資料

令和 8 年 3 月 1 3 日

件 名	特別区道路線の認定について（足立区西伊興三丁目・古千谷一丁目地内）								
所管部課名	道路公園整備室道路管理課								
内 容	<p><b>1 提案理由</b>                  本路線は、都市計画公園である舎人公園の整備に伴い新設される道路である。                  今回、特別区道路線の認定要件の公道から公道への通り抜けや道路幅員等の要件が成立したので、特別区道路線として認定する。</p> <p><b>2 概要</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">所 在</td> <td>足立区西伊興三丁目・古千谷一丁目地内</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">幅 員</td> <td style="text-align: right;">12.50～18.11m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">延 長</td> <td style="text-align: right;">592.56m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">面 積</td> <td style="text-align: right;">8,160.44㎡</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">足立区西伊興三丁目・古千谷一丁目地内 略図</p>  <p style="text-align: center;">凡例 <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> 新認定特別区道路線</p>	所 在	足立区西伊興三丁目・古千谷一丁目地内	幅 員	12.50～18.11m	延 長	592.56m	面 積	8,160.44㎡
所 在	足立区西伊興三丁目・古千谷一丁目地内								
幅 員	12.50～18.11m								
延 長	592.56m								
面 積	8,160.44㎡								