

建設委員会議案説明資料

令和 8 年 1 0 月 9 日

件	名	頁
1	第 9 5 号議案 足立区千住旭町地区地区計画の区域内における 建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例・・・・・・・・	2
2	第 9 6 号議案 特別区道路線の認定について・・・・・・・・	2 7
3	第 1 0 3 号議案 足立区景観条例の一部を改正する条例・・・・・・・・	2 8

(都市建設部)

第 9 5 号議案説明資料

令和 8 年 1 0 月 9 日

件 名	足立区千住旭町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 千住地区まちづくり担当部千住地区まちづくり担当課							
内 容	1 改正理由 市街地再開発事業の施行に向けて千住旭町地区における地区計画（以下「地区計画」という）の変更が足立区都市計画審議会で審議の上、都市計画決定（令和 8 年 6 月 1 5 日、足立区告示第 3 1 3 号）した。 ついては、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 一部改正の目的 地区計画の変更内容を条例に反映させることで、市街地再開発事業施行の法的な実効性を担保するため。 3 地区計画の位置 別紙 1 「地区計画等 位置図」参照 P 5 4 地区計画の区域 別紙 2 「計画図 1」参照 P 6 5 地区施設の配置 別紙 3 「計画図 2」参照 P 7 6 壁面の位置の制限 別紙 4 「計画図 3」参照 P 8 7 条例改正概要 <table border="1"> <thead> <tr> <th>番号</th><th>改正項目・概要</th><th>改正対象地区</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)</td><td> 地区区分の変更（約 0.6ha） 再開発事業の実施に伴い、「賑わい道路沿道地区」「賑わい誘導地区1」の一部を「賑わい拠点地区」に変更する。 </td><td> 賑わい道路沿道地区 賑わい誘導地区1 賑わい拠点地区 </td></tr> </tbody> </table>		番号	改正項目・概要	改正対象地区	(1)	地区区分の変更 （約 0.6ha） 再開発事業の実施に伴い、「賑わい道路沿道地区」「賑わい誘導地区1」の一部を「賑わい拠点地区」に変更する。	賑わい道路沿道地区 賑わい誘導地区1 賑わい拠点地区
番号	改正項目・概要	改正対象地区						
(1)	地区区分の変更 （約 0.6ha） 再開発事業の実施に伴い、「賑わい道路沿道地区」「賑わい誘導地区1」の一部を「賑わい拠点地区」に変更する。	賑わい道路沿道地区 賑わい誘導地区1 賑わい拠点地区						

番号	改正項目・概要	改正対象地区
(2)	建築物の用途の制限 風俗営業等を営む建築物やダンスホールなどを規制する。 建築物の1階から3階部分の主たる用途は、店舗や飲食店、事務所、児童福祉施設等の賑わい向上や交流を促進する用途とする。	賑わい拠点地区
(3)	建築物の容積率の最高限度 公共施設の整備状況により、建築物の容積率の最高限度規定を削除する。	賑わい・交流誘導地区 賑わい誘導地区3 交流機能整備地区
(4)	建築物の敷地面積の最低限度 土地の共同化や高度利用を図るため、賑わい拠点地区の敷地面積の最低限度を4,000㎡とする。	賑わい拠点地区
(5)	壁面の位置の制限 ゆとりある歩行空間や賑わい空間を確保するため、賑わい拠点地区においては、計画図3（別紙4参照 P8）に示す壁面線を越えて建築してはならない。	賑わい拠点地区
(6)	建築物の高さの最高限度 賑わい拠点地区の建築物の高さの最高限度を130mとする。	賑わい拠点地区

8 改正内容

別紙5「新旧対照表（案）」参照 P9～26

9 施行年月日

公布の日から施行する。

10 都市計画決定までの経緯

本地区計画の変更内容について、以下のとおり周知に努めている。

(1) 都市計画原案の説明会

ア 令和7年12月5日、7日（千寿常東小学校 体育館）

イ 延べ参加区民 143名

(2) 都市計画原案の縦覧等

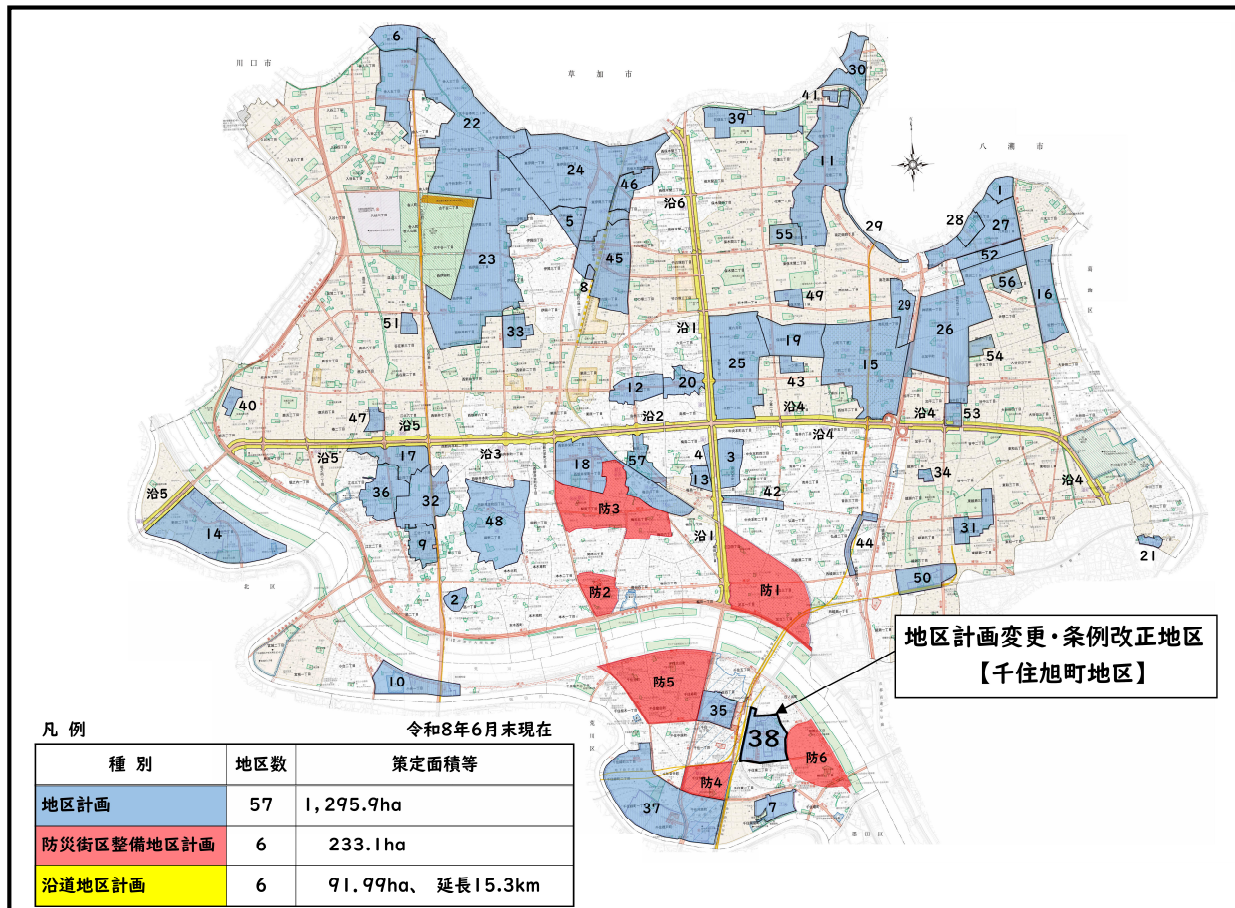
ア 公 告 令和7年12月4日

イ 縦 覧 12月4日～18日

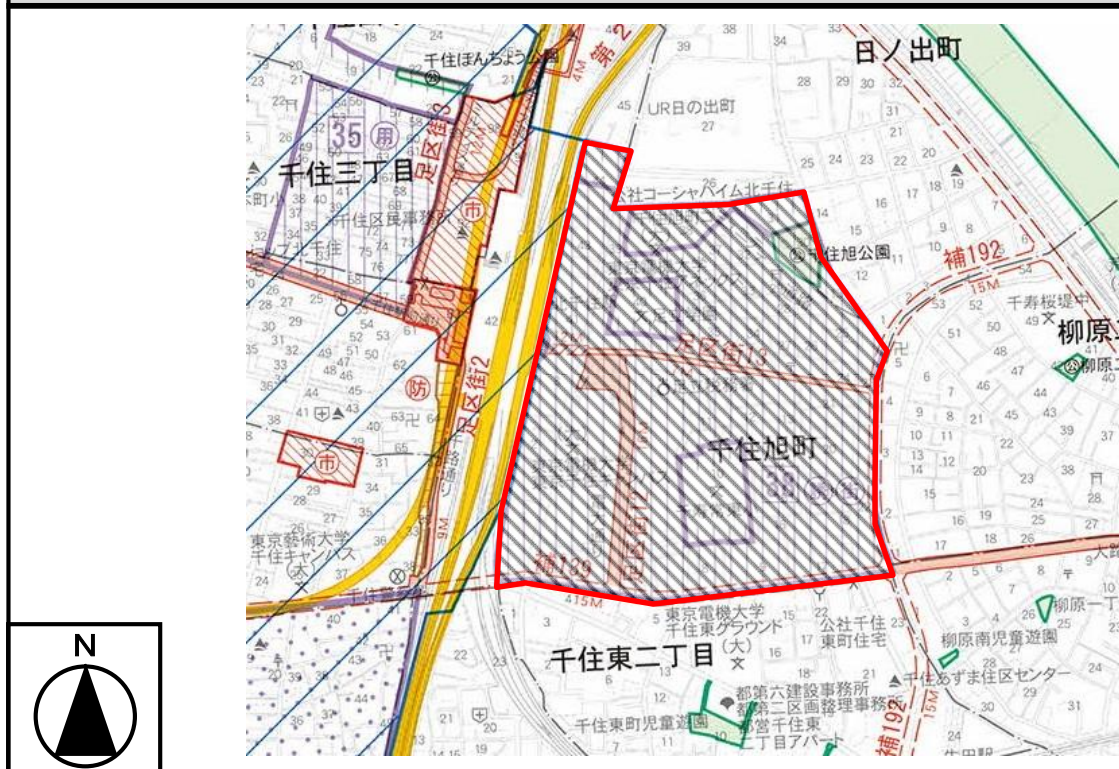
ウ 意見書受付 12月4日～25日

	(3) 都市計画案の縦覧等 ア 公 告 令和8年2月18日 イ 縦 覧 2月18日～3月4日 ウ 意見書受付 2月18日～3月4日 (4) 足立区都市計画審議会議決 令和8年3月25日 (5) 地区計画変更の都市計画決定告示 令和8年6月15日、足立区告示第313号 11 今後の方針 地区計画及び本条例の改正内容に基づき、関係事業者等への的確な指導に努める。
--	--

【地区計画等 位置図】

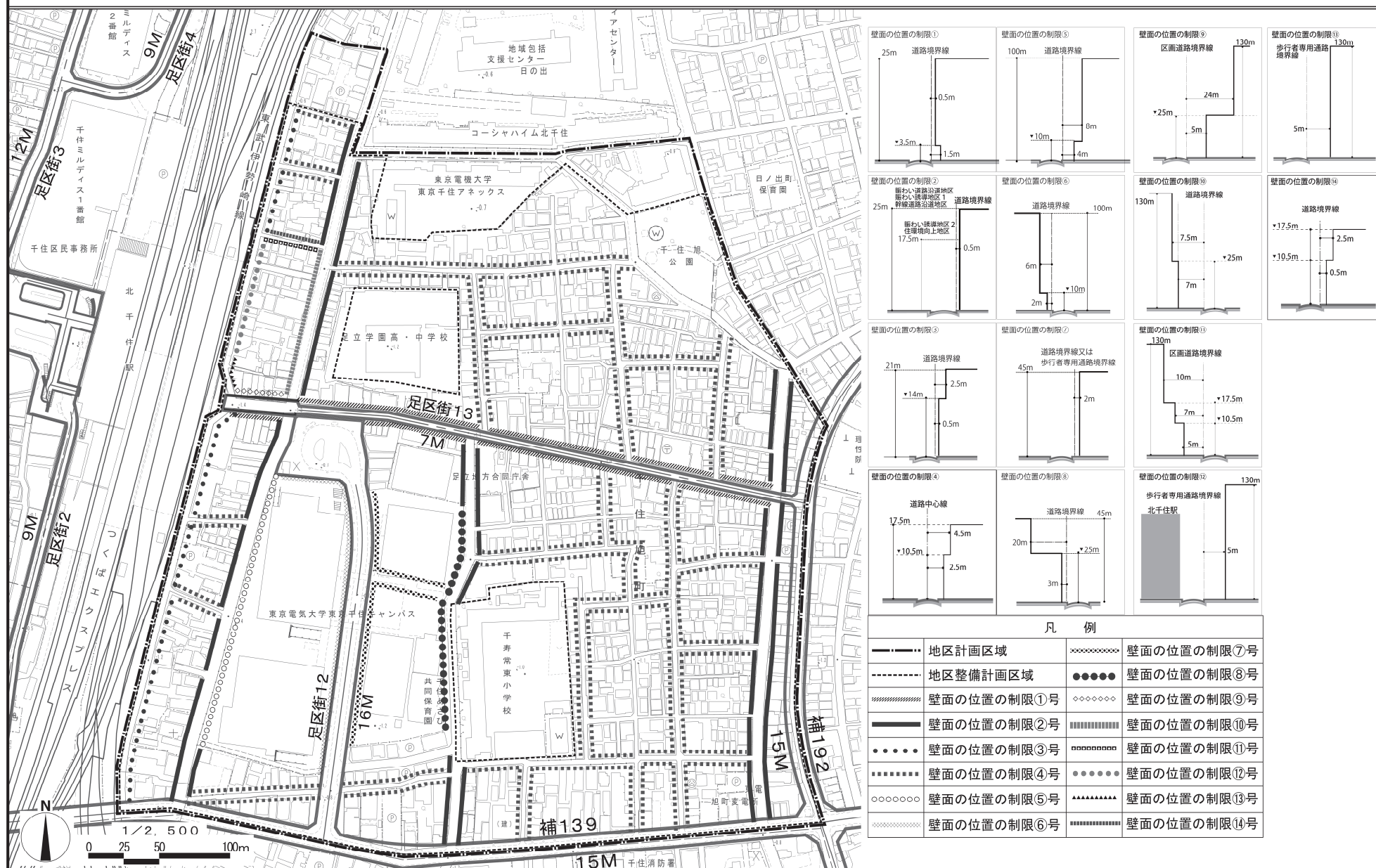


千住旭町地区位置図



東京都市計画地区計画 千住旭町地区地区計画 計画図 3

〔足立区決定〕



足立区千住旭町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例 新旧対照表（案）

改正前	改正後
○足立区千住旭町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 平成21年 3 月25日条例第27号 改正 平成24年12月21日条例第62号 平成27年 7 月14日条例第79号 平成28年 3 月25日条例第30号 平成28年10月25日条例第69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 3 年 3 月24日条例第17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43号 令和 7 年 3 月24日条例第20号 足立区千住旭町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を公布する。 足立区千住旭町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 （目的） 第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の 2 第 1 項の規定に基づき、建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な市街地環境を確保することを目的とする。 （適用区域） 第 2 条 この条例の規定は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第 1	○足立区千住旭町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 平成21年 3 月25日条例第27号 改正 平成24年12月21日条例第62号 平成27年 7 月14日条例第79号 平成28年 3 月25日条例第30号 平成28年10月25日条例第69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 3 年 3 月24日条例第17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43号 令和 7 年 3 月24日条例第20号 <u>令和 8 年10月〇日条例第〇号</u> 足立区千住旭町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を公布する。 足立区千住旭町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 （目的） 第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の 2 第 1 項の規定に基づき、建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な市街地環境を確保することを目的とする。 （適用区域） 第 2 条 この条例の規定は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第 1

改正前	改正後
項の規定による都市計画の決定の告示があった東京都市計画地区計画千住旭町地区地区計画（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_____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）	項の規定による都市計画の決定の告示があった東京都市計画地区計画千住旭町地区地区計画（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、別表第1の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる建築物を建築してはならない。 （建築物の容積率の最高限度）	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、別表第1の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる建築物を建築してはならない。 （建築物の容積率の最高限度）
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、次の各号に定めるところによる。 （1） 別表第2の地区の区分に応じ、同表ア欄に掲げる第6条に規定する壁面の位置の制限が定められている敷地においては、それぞれ次に掲げる数値のうち最大のもの以下でなければならない。 ア 別表第2イ欄に掲げる数値（2以上の壁面の位置の制限が定められているときは、最大のもの） イ 用途地域に関する都市計画で定められた数値を超えない範囲内において、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に、別表第2の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値を乗じたもの （2） 別表第2の地区_____内の第6条に規定する壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、用途地域に関する都市計画で定められたものを超えない範囲内において、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に、同表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値を乗じたもの以下でなければならない。 （3） 別表第3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	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、次の各号に定めるところによる。 （1） 別表第2の地区の区分に応じ、同表ア欄に掲げる第6条に規定する壁面の位置の制限が定められている敷地においては、それぞれ次に掲げる数値のうち最大のもの以下でなければならない。 ア 別表第2イ欄に掲げる数値（2以上の壁面の位置の制限が定められているときは、最大のもの） イ 用途地域に関する都市計画で定められた数値を超えない範囲内において、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に、別表第2の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値を乗じたもの （2） 別表第2の地区<u>の区分</u>内の第6条に規定する壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、用途地域に関する都市計画で定められたものを超えない範囲内において、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に、同表の地区の区分に応じ、それぞれ同表ウ欄に掲げる数値を乗じたもの以下でなければならない。 <u>（削る）</u>

改正前	改正後
<u>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、同表ア欄の1の数値は適用しない。</u> 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	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

改正前	改正後
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項の規定により特定行政庁が許可した建築物の容積率は、その許可の範囲内において、第1項第3号の規定による限度を超えるものとすることができる。 （建築物の敷地面積の最低限度） 第5条 建築物の敷地面積は、別表第1の地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄の数値以上でなければならない。ただし、足立区細街路整備条例（平成24年足立区条例第61号）に基づき指定された路線の拡幅又は築造により敷地面積が当該数値未満となる場合は、この限りでない。 2 前項の規定は、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	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。 （削る） （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、別表第1の地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄の数値以上でなければならない。ただし、足立区細街路整備条例（平成24年足立区条例第61号）に基づき指定された路線の拡幅又は築造により敷地面積が当該数値未満となる場合は、この限りでない。 2 前項の規定は、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

改正前	改正後
て建築物の敷地として使用するならば改正前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地 3 第1項の規定は、同項の規定の施行の日又は適用の日以降、次に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。 (1) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げるものに関する事業若しくは都市計画法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。	て建築物の敷地として使用するならば改正前の同項の規定に違反することとなった土地 (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地 3 第1項の規定は、同項の規定の施行の日又は適用の日以降、次に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。 (1) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げるものに関する事業若しくは都市計画法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。

改正前	改正後
(1) 前項各号に掲げる事業の施行により敷地面積が減少した際、当該敷地面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地 (2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなるに至った土地 (壁面の位置の制限)	(1) 前項各号に掲げる事業の施行により敷地面積が減少した際、当該敷地面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地 (2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなるに至った土地 (壁面の位置の制限)
第6条 賑^{にぎ}わい道路沿道地区、賑^{にぎ}わい誘導地区1、賑^{にぎ}わい誘導地区2、幹線道路沿道地区及び住環境向上地区においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（ベランダ及びバルコニー等並びに前面道路の路面の中心からの高さが3.5メートル以下の部分に設ける軒及び出窓等を含む。）から道路境界線又は道路中心線までの距離の最低限度は、地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限の数値とする。 2 前項の規定にかかわらず、幅員がそれぞれ6メートル未満の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。 3 賑^{にぎ}わい・交流誘導地区、賑^{にぎ}わい誘導地区3、交流機能整備地区及び文化教育機能整備地区においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（ベランダ及びバルコニー等を含む。）から道路境界線又は歩行者専用通路境界線までの距離の最低限度は、地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限の数値とする。ただし、<u>壁面の位置の制限⑥号及び⑦号が定められている敷地</u>においては、道路又は地区計画の計画図2に示す地区施設の上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分については、この限りでない。	第6条 賑^{にぎ}わい道路沿道地区、賑^{にぎ}わい誘導地区1、賑^{にぎ}わい誘導地区2、幹線道路沿道地区及び住環境向上地区においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（ベランダ及びバルコニー等並びに前面道路の路面の中心からの高さが3.5メートル以下の部分に設ける軒及び出窓等を含む。）から道路境界線又は道路中心線までの距離の最低限度は、地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限の数値とする。 2 前項の規定にかかわらず、幅員がそれぞれ6メートル未満の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。 3 賑^{にぎ}わい・交流誘導地区、賑^{にぎ}わい誘導地区3、交流機能整備地区及び文化教育機能整備地区においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（ベランダ及びバルコニー等を含む。）から道路境界線又は歩行者専用通路境界線までの距離の最低限度は、地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限の数値とする。ただし、<u>地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限⑥号及び⑦号が定められている敷地</u>においては、道路又は地区計画の計画図2に示す地区施設の上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分については、この限りでない。

改正前	改正後
(新設) (建築物の高さの最高限度) 第7条 建築物の高さは、別表第4の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、同表イ欄に掲げる前条に規定する壁面の位置の制限が定められている敷地に建築する建築物においては、同表ウ欄に掲げる数値（2以上の壁面の位置の制限が定められているときは、最大のもの）以下でなければならない。 2 前項ただし書の規定は、前面道路（2以上あるときは、そのうちの1）を東京都市計画道路補助線街路第139号線とし、前条に規定する壁面の位置の制限が定められている敷地に建築する建築物については、適用しない。 (垣又は柵の構造の制限) 第8条 建築物に付属する塀で道路及び第6条に規定する壁面の位置の制限が定められている部分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。 (1の敷地とみなすことによる制限の緩和) 第9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	4 賑わい拠点地区においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（ベランダ及びバルコニー等を除く。）から区画道路境界線、道路境界線又は歩行者専用通路境界線までの距離の最低限度は、地区計画の計画図3に示す壁面の位置の制限の数値とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、昇降機（エスカレーター、エレベーター）並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさしを設置するための柱、壁その他これらに類するもの (建築物の高さの最高限度) 第7条 建築物の高さは、別表第3の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、同表イ欄に掲げる前条に規定する壁面の位置の制限が定められている敷地に建築する建築物においては、同表ウ欄に掲げる数値（2以上の壁面の位置の制限が定められているときは、最大のもの）以下でなければならない。 2 前項ただし書の規定は、前面道路（2以上あるときは、そのうちの1）を東京都市計画道路補助線街路第139号線とし、前条に規定する壁面の位置の制限が定められている敷地に建築する建築物については、適用しない。 (垣又は柵の構造の制限) 第8条 建築物に付属する塀で道路及び第6条に規定する壁面の位置の制限が定められている部分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。 (1の敷地とみなすことによる制限の緩和) 第9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

改正前	改正後
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。	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。	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）	（既存の建築物に対する制限の緩和）
第10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8条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定（それらの規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。	第10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8条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定（それらの規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。
2 法第3条第2項の規定により第3条、第6条及び第8条の規定の適用を受けない建築物について、増築及び改築に係る部分の床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に2以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）が50平方メートルを超えず、かつ、基準時における床面積の2分の1を超えない場合においては、当該建築物のうちこれらの規定に適合しない既存部分について、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条、第6条及び第8条の規定は適用しない。	2 法第3条第2項の規定により第3条、第6条及び第8条の規定の適用を受けない建築物について、増築及び改築に係る部分の床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に2以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）が50平方メートルを超えず、かつ、基準時における床面積の2分の1を超えない場合においては、当該建築物のうちこれらの規定に適合しない既存部分について、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条、第6条及び第8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8条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条、第6条及び第8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8条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条、第6条及び第8条の規定は適用しない。
（公益上必要な建築物の特例）	（区長の許可による適用除外）
第11条 <u>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、</u>その許可の範囲内において、当該各規定は	第11条 <u>この条例の各規定（第4条を除く。）の適用に関して、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の敷地で区長が許可したものについては、</u>その許可の範囲内において、当該各規定は

改正前	改正後
適用しない。 <u>（新設）</u> <u>（新設）</u> （建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置） 第12条 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における建築物の用途の制限に係る規定の適用については、当該敷地の過半が地区整備計画の区域内に存する場合に限り第3条の規定を適用する。 2 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における敷地面積の最低限度に係る規定の適用については、当該敷地の過半が地区整備計画の区域内に存する場合に限り第5条の規定を適用する。 （委任） 第13条 この条例の施行について必要な事項は、区長が別に定める。 （罰則） 第14条 次の各号のいずれかに該当するものは、20万円以下の罰金に処する。 （1） 第3条、第4条、第6条又は第7条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いしないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者） （2） 第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、同項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者） 2 前項第1号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して前項の刑を科する。 第15条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者	適用しない。 <u>（1） 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るものの。</u> <u>（2） 賑わい拠点地区において、都市計画法第53条第1項又は都市再開発法第66条第1項の規定による許可を受けて建築するもの。</u> （建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置） 第12条 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における建築物の用途の制限に係る規定の適用については、当該敷地の過半が地区整備計画の区域内に存する場合に限り第3条の規定を適用する。 2 建築物の敷地が地区整備計画の区域の内外にわたる場合における敷地面積の最低限度に係る規定の適用については、当該敷地の過半が地区整備計画の区域内に存する場合に限り第5条の規定を適用する。 （委任） 第13条 この条例の施行について必要な事項は、区長が別に定める。 （罰則） 第14条 次の各号のいずれかに該当するものは、20万円以下の罰金に処する。 （1） 第3条、第4条、第6条又は第7条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いしないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者） （2） 第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、同項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者） 2 前項第1号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して前項の刑を科する。 第15条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者

改正前	改正後
がその法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。 付 則 この条例は、公布の日から施行する。 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 7 月14日条例第79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30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69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 3 年 3 月24日条例第17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43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。	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 7 月14日条例第79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30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69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 3 年 3 月24日条例第17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43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。 <u>付 則（令和 8 年10月〇日条例第〇号）</u>

改正前			改正後		
別表第1（第3条、第5条関係）			この条例は、公布の日から施行する。 別表第1（第3条、第5条関係）		
地区の区分	ア 建築物等の用途の制限	イ 建築物の敷地面積の最低限度	地区の区分	ア 建築物等の用途の制限	イ 建築物の敷地面積の最低限度
にぎ 賑わい道路 沿道地区	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項第1号から第3号までに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	83㎡ ただし、次に該当する場合は、この限りでない。	にぎ 賑わい道路 沿道地区	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項第1号から第3号までに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	83㎡ ただし、次に該当する場合は、この限りでない。
にぎ 賑わい誘導 地区1	2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前項に該当する営業を営むものを除く。）	1 この地区計画の都市計画決定又は変更の告示日において、敷地面積が83㎡未満の場合	にぎ 賑わい誘導 地区1	2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前項に該当する営業を営むものを除く。）	1 この地区計画の都市計画決定又は変更の告示日において、敷地面積が83㎡未満の場合
にぎ 賑わい誘導 地区2	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	2 足立区画街路第12号線の整備に協力し代替地として譲渡された土地の全部を1の敷地として建築行為を行う場合	にぎ 賑わい誘導 地区2	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	2 足立区画街路第12号線の整備に協力し代替地として譲渡された土地の全部を1の敷地として建築行為を行う場合
幹線道路沿	4 勝馬投票券発売所、場外車		幹線道路沿	4 勝馬投票券発売所、場外車	

改正前				改正後			
道地区	券売場その他これらに類するもの	3 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合		道地区	券売場その他これらに類するもの	3 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合	
住環境向上地区				住環境向上地区			
にぎ賑わい・交流誘導地区	1 風営法第2条第1項に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 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前項に該当する営業を営むものを除く。）	6,000m ²		にぎ賑わい・交流誘導地区	1 風営法第2条第1項に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 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前項に該当する営業を営むものを除く。）	6,000m ²	
にぎ賑わい誘導地区3	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 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する			にぎ賑わい誘導地区3	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 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する		

改正前					改正後				
	交流機能整備地区	もの			交流機能整備地区	もの			
		5 1 階部分の主たる用途が次に掲げる用途以外の建築物 (1) 店舗又は飲食店 (2) 事務所 (3) 運動施設その他これらに類するもの (4) 診療所又は病院 (5) 児童福祉施設その他これらに類するもの (6) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 (7) ホテル又は旅館 (8) 博物館、美術館又は図書館	4,000㎡			5 1 階部分の主たる用途が次に掲げる用途以外の建築物 (1) 店舗又は飲食店 (2) 事務所 (3) 運動施設その他これらに類するもの (4) 診療所又は病院 (5) 児童福祉施設その他これらに類するもの (6) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 (7) ホテル又は旅館 (8) 博物館、美術館又は図書館	4,000㎡		
	文化教育機能整備地区	1 風営法第2条第1項に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 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前項に該当する営業を営むものを除く。） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するた			文化教育機能整備地区	1 風営法第2条第1項に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 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前項に該当する営業を営むものを除く。） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するた			

改正前				改正後			
		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 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの				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 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	
	住宅地区		83m ² ただし、次に該当する場合は、この限りでない。 1 足立区画街路第12号線の整備に協力し代替地として譲渡された土地の全部を1の敷地として建築行為を行う場合 2 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合		住宅地区		83m ² ただし、次に該当する場合は、この限りでない。 1 足立区画街路第12号線の整備に協力し代替地として譲渡された土地の全部を1の敷地として建築行為を行う場合 2 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合
	(新設)	(新設)	(新設)		賑わい拠点地区	1 風営法第2条第1項に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	4,000m ²

改正前					改正後				
						2 ナイトクラブその他設備を 設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前項に該当する営業を営むものを除く。） 3 ダンスホールその他設備を 設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物 4 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 1階部分の主たる用途が次に掲げる用途以外の建築物 （1） 店舗又は飲食店 （2） 事務所 （3） 運動施設その他これらに類するもの （4） 診療所又は病院 （5） 児童福祉施設その他これらに類するもの （6） 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場 （7） ホテル又は旅館			

改正前				改正後			
					(8) 博物館、美術館又は図書館 (9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 6 2階及び3階部分について、歩道状空地3号及び4号に面する部分の主たる用途が、前項に掲げる用途以外の建築物		

別表第2（第4条関係）

地区の区分	ア	イ	ウ
	壁面の位置の制限	建築物の容積率の最高限度	前面道路の幅員のメートルの数値に乗ずる数値
にぎ 賑わい道路 沿道地区	壁面の位置の制限 ①号又は②号	10分の40	10分の6
	壁面の位置の制限 ③号又は④号	10分の30	
にぎ 賑わい誘導 地区1	壁面の位置の制限 ②号、③号又は④号		
にぎ 賑わい誘導 地区2			
幹線道路沿 道地区			
住環境向上 地区	壁面の位置の制限 ②号		

別表第2（第4条関係）

地区の区分	ア	イ	ウ
	壁面の位置の制限	建築物の容積率の最高限度	前面道路の幅員のメートルの数値に乗ずる数値
賑わい道路沿道地区	壁面の位置の制限 ①号又は②号	10分の40	10分の6
	壁面の位置の制限 ③号又は④号	10分の30	
賑わい誘導地区 1	壁面の位置の制限 ②号、③号、④号又は⑭号		
賑わい誘導地区 2			
幹線道路沿道地区			
住環境向上地区	壁面の位置の制限 ②号		

改正前					改正後				
		壁面の位置の制限 ④号	10分の24			壁面の位置の制限 ④号	10分の24		
別表第 3 （第 4 条関係）					(削る)				
地区の区分	ア				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		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）		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）		
	にぎ賑わい・交流誘導地区	10分の30	10分の40	にぎ賑わい・交流誘導地区		10分の30	10分の40		
	にぎ賑わい誘導地区 3			にぎ賑わい誘導地区 3					
交流機能整備地区				交流機能整備地区					
別表第 4 （第 7 条関係）					別表第 3 （第 7 条関係）				
地区の区分	ア	イ	ウ		地区の区分	ア	イ	ウ	
	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	壁面の位置の制限が定められている敷地に建築する建築物の高さの最高限度			建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	壁面の位置の制限が定められている敷地に建築する建築物の高さの最高限度	
	にぎ賑わい道路沿道地区	25m	壁面の位置の制限①号又は②号	25m		にぎ賑わい道路沿道地区	25m	壁面の位置の制限①号又は②号	25m
	にぎ賑わい誘導地区 1		壁面の位置の制限③号	21m		にぎ賑わい誘導地区 1		壁面の位置の制限③号	21m
		壁面の位置の制限④号	17. 5m			壁面の位置の制限④号又は⑭号	17. 5m		
にぎ賑わい誘導地区 2	17. 5m			にぎ賑わい誘導地区 2	17. 5m				

改正前					改正後				
幹線道路沿道地区	25m	壁面の位置の制限 ③号	21m		幹線道路沿道地区	25m	壁面の位置の制限 ③号	21m	
		壁面の位置の制限 ④号	17.5m				壁面の位置の制限 ④号	17.5m	
住環境向上地区	17.5m				住環境向上地区	17.5m			
にぎ 賑わい・交流誘導地 区	100m				賑わい・交流誘導地 区	100m			
にぎ 賑わい誘導地区 3					賑わい誘導地区 3				
交流機能整備地区	45m				交流機能整備地区	45m			
文化教育機能整備地 区					文化教育機能整備地 区				
住宅地区					住宅地区				
					賑わい拠点地区	130m			

第 9 6 号議案説明資料

令和 8 年 1 0 月 9 日

件 名	特別区道路線の認定について（足立区江北一丁目地内）								
所管部課名	道路公園整備室道路管理課								
内 容	1 提案理由 当該道路敷内の土地について、地権者より寄附を受け、道路法に基づく道路としての認定要件が成立したため、新たに特別区道路線として認定する。 2 概要 <table border="1"> <tr> <td>所 在</td><td>足立区江北一丁目地内</td></tr> <tr> <td>幅 員</td><td>4.46～4.76m</td></tr> <tr> <td>延 長</td><td>33.26m</td></tr> <tr> <td>面 積</td><td>152.58㎡</td></tr> </table> 足立区江北一丁目地内 略図 凡例 ■ 新認定特別区道路線 参考図 江北一丁目 6 番	所 在	足立区江北一丁目地内	幅 員	4.46～4.76m	延 長	33.26m	面 積	152.58㎡
所 在	足立区江北一丁目地内								
幅 員	4.46～4.76m								
延 長	33.26m								
面 積	152.58㎡								

第 1 0 3 号議案説明資料

令和 8 年 1 0 月 9 日

件 名	足立区景観条例の一部を改正する条例												
所管部課名	都市建設部都市建設課												
内 容	1 改正理由 令和 8 年 5 月 2 7 日に景観法（以下「法」という。）が改正され、景観再生事業※が制度化されることとなった。このことに伴い、項ずれが生じたため、足立区景観条例の一部を以下のとおり改正する。 ※ 建物所有者に代わって、自治体や法人などが複数の建物をまとめて改修、管理、活用し、地域全体の景観とにぎわいを回復するための事業。モデル地区として奈良県生駒市で宝山寺の歴史的参道を一括再生する取組みが進められている。 2 改正概要 新たな規定が加えられたことによる項ずれに対応するため、表記のみの改正であり、内容の修正は生じない。 (1) 足立区景観条例第 1 2 条第 1 項における表記を以下のとおり改める。 <table border="1"> <tr> <th>改正前</th><th>改正後</th></tr> <tr> <td>法第 8 条第 2 項第 4 号 <u>ロ</u></td><td>法第 8 条第 2 項第 4 号 <u>ハ</u></td></tr> </table> (2) 足立区景観条例第 1 4 条第 3 項における表記を以下のとおり改める。 <table border="1"> <tr> <th>改正前</th><th>改正後</th></tr> <tr> <td>法第 16 条第 7 項第 <u>11</u> 号</td><td>法第 16 条第 8 項第 <u>12</u> 号</td></tr> </table> (3) 足立区景観条例第 1 9 条における表記を以下のとおり改める。 <table border="1"> <tr> <th>改正前</th><th>改正後</th></tr> <tr> <td>法第 16 条第 1 項各号に掲げる行為のうち同条第 <u>7</u> 項</td><td>法第 16 条第 1 項各号に掲げる行為のうち同条第 <u>8</u> 項</td></tr> </table> 3 新旧対照表（案） 別紙参照 P 2 9 ～ 3 0 4 施行年月日 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和 8 年法律第 2 3 号)の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日 5 今後の方針 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。	改正前	改正後	法第 8 条第 2 項第 4 号 <u>ロ</u>	法第 8 条第 2 項第 4 号 <u>ハ</u>	改正前	改正後	法第 16 条第 7 項第 <u>11</u> 号	法第 16 条第 8 項第 <u>12</u> 号	改正前	改正後	法第 16 条第 1 項各号に掲げる行為のうち同条第 <u>7</u> 項	法第 16 条第 1 項各号に掲げる行為のうち同条第 <u>8</u> 項
改正前	改正後												
法第 8 条第 2 項第 4 号 <u>ロ</u>	法第 8 条第 2 項第 4 号 <u>ハ</u>												
改正前	改正後												
法第 16 条第 7 項第 <u>11</u> 号	法第 16 条第 8 項第 <u>12</u> 号												
改正前	改正後												
法第 16 条第 1 項各号に掲げる行為のうち同条第 <u>7</u> 項	法第 16 条第 1 項各号に掲げる行為のうち同条第 <u>8</u> 項												

足立区景観条例の一部を改正する条例 新旧対照表（案）

改正前	改正後
○足立区景観条例 平成21年 3 月25日 条例第24号 第1条～第11条 省略 （特別景観形成地区） 第12条 区長は、次に掲げる地区を特別景観形成地区に指定することができる。 （1） 前条第3項に規定する申請を受理した地区 （2） 次に掲げる地区のうち、区における良好な景観の形成を推進する上で、特に重点的に取り組む必要がある地区 ア 広域にわたり特徴的な景観が連続する地区 イ 法第8条第2項第4号 <u>ロ</u>に規定する景観重要公共施設を核とした特徴的な景観を有する地区 ウ 周辺の環境に著しい変化をもたらす土地利用転換等が進行する地区 （3） 前2号に掲げるもののほか、区長が別に定める地区 2 区長は、法第8条第2項第2号に規定する良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項その他法、都市計画法、建築基準法等の関係法令の諸制度を活用した良好な景観の形成に必要な事項を、特別景観形成地区ごとに定めることができる。 3 区長は、特別景観形成地区を指定したときは、速やかにこれを告示しなければならない。 第13条 省略 （届出事項等） 第14条 法第16条第1項各号に掲げる行為をしようとする者は、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。 2 法第16条第1項第4号の条例で定める行為は、木竹の伐採とする。 3 法第16条第 <u>7</u> 項第 <u>11</u> 号の条例で定める行為は、次の各号に掲げる行為と	○足立区景観条例 平成21年 3 月25日 条例第24号 第1条～第11条 省略 （特別景観形成地区） 第12条 区長は、次に掲げる地区を特別景観形成地区に指定することができる。 （1） 前条第3項に規定する申請を受理した地区 （2） 次に掲げる地区のうち、区における良好な景観の形成を推進する上で、特に重点的に取り組む必要がある地区 ア 広域にわたり特徴的な景観が連続する地区 イ 法第8条第2項第4号 <u>ハ</u>に規定する景観重要公共施設を核とした特徴的な景観を有する地区 ウ 周辺の環境に著しい変化をもたらす土地利用転換等が進行する地区 （3） 前2号に掲げるもののほか、区長が別に定める地区 2 区長は、法第8条第2項第2号に規定する良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項その他法、都市計画法、建築基準法等の関係法令の諸制度を活用した良好な景観の形成に必要な事項を、特別景観形成地区ごとに定めることができる。 3 区長は、特別景観形成地区を指定したときは、速やかにこれを告示しなければならない。 第13条 省略 （届出事項等） 第14条 法第16条第1項各号に掲げる行為をしようとする者は、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。 2 法第16条第1項第4号の条例で定める行為は、木竹の伐採とする。 3 法第16条第 <u>8</u> 項第 <u>1 2</u> 号の条例で定める行為は、次の各号に掲げる行為

改正前	改正後
する。 (1) 仮設の建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 (2) 農業を営むために行う土地の形質の変更 (3) 法第16条第1項各号に規定する届出を要する行為（同項第2号に掲げる行為にあっては規則で定める工作物に係るものに限る。）のうち、規則で定める行為以外のもの 4 区長は、前項第3号に規定する規則で定める工作物及び規則で定める行為を、特別景観形成地区ごとに定めることができる。 第15条～第18条 省略 （景観計画への適合） 第19条 法第16条第1項各号に掲げる行為のうち同条第7項の規定により第14条第1項の届出を要しないとされる行為であっても、景観計画の区域（法第8条第2項第1号の景観計画の区域をいう。）内においてこれを行う者は、景観計画に定める事項に適合させるよう努めなければならない。 第20条～第24条 省略	とする。 (1) 仮設の建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 (2) 農業を営むために行う土地の形質の変更 (3) 法第16条第1項各号に規定する届出を要する行為（同項第2号に掲げる行為にあっては規則で定める工作物に係るものに限る。）のうち、規則で定める行為以外のもの 4 区長は、前項第3号に規定する規則で定める工作物及び規則で定める行為を、特別景観形成地区ごとに定めることができる。 第15条～第18条 省略 （景観計画への適合） 第19条 法第16条第1項各号に掲げる行為のうち同条第8項の規定により第14条第1項の届出を要しないとされる行為であっても、景観計画の区域（法第8条第2項第1号の景観計画の区域をいう。）内においてこれを行う者は、景観計画に定める事項に適合させるよう努めなければならない。 第20条～第24条 省略 <u>付 則</u> <u>この条例は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和8年法律第23号）の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。</u>