

## 低層階商業業務誘導地区について


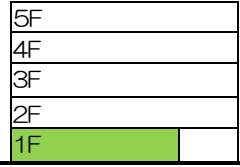
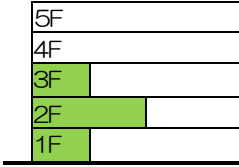
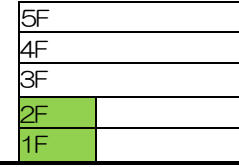
荻窪駅周辺は、杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）において、働く、遊ぶ、憩う、学ぶなど、にぎわいの芯として「都市活性化拠点」に位置づけられています。

そこで、建築物の1階に店舗、事務所等の「商業業務用途」を誘導し、にぎわいと回遊性に富んだ魅力ある都市空間の創出を図るため、低層階商業業務誘導地区（特別用途地区）を指定しています。（平成16年6月24日 都市計画決定）

### 【条例の概要】

地区		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 上荻一丁目全域（指定容積率300%の地域を除く）</li> <li>● これに接する線路敷地内</li> </ul>	
建築物 (特定建築物)		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 延べ面積が1,000㎡以上の建築物</li> </ul>	
制限 内容	床面積	原則	1階において、その床面積の2分の1以上、かつ、延べ面積（建築物の各階の床面積の合計）の10分の1以上を商業業務用途とすること。
		例外	低層階（3階以下の階、地階にあっては避難階に限る。）において、延べ面積の10分の1.5以上を商業業務用途とすること。
	商業業務用途	店舗、事務所、文化施設、福祉施設、その他 ⇒住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿、倉庫、自動車庫、自転車駐車場以外の用途	

### 【適合・不適合イメージ図】

	【原則】の適合例	【例外】の適合例	原則・例外とも不適合例
<b>■建物モデル</b> 延べ面積 1,000㎡ 各階面積 200㎡  商業業務用途	 計画商業業務床面積：150㎡ 1階に150㎡計画	 計画商業業務床面積：200㎡ 1F・3Fに各50㎡計画 2Fに100㎡計画	 計画商業業務床面積：140㎡ 1F・2Fに各70㎡計画
<b>■商業業務床設置階</b>	1階の床のみ	3階以下の床	2階以下の床
<b>■建物モデル必要商業業務用途床面積計算</b>	【原則】下記両方を満たす 1階床面積の1/2 100㎡ 延べ床面積の1/10 100㎡	【原則】左記の計算例のとおり 【例外】3階以下で下記を満たす 延べ床面積の1.5/10 150㎡	※ 左記【原則】・【例外】の計算例のとおり
<b>■判定</b>	【原則】⇒適合 1階の商業業務床面積： 150㎡ ≥ 100㎡(必要床面積)	【原則】⇒不適合 1階の商業業務床面積： 50㎡ < 100㎡(必要床面積) 【例外】⇒適合 3階以下の商業業務床面積： 200㎡ ≥ 150㎡(必要床面積)	【原則】⇒不適合 1階の商業業務床面積： 70㎡ < 100㎡(必要床面積) 【例外】⇒不適合 3階以下の商業業務床面積： 140㎡ < 150㎡(必要床面積)

### 【問い合わせ先】

《条例について》 杉並区 都市整備部 市街地整備課 土地利用計画係 電話03-3312-2111 内線3377

《具体的運用について》 杉並区 都市整備部 建築課 審査係 内線3332

# 杉並区低層階商業業務誘導地区建築条例

平成15年12月8日  
条例第47号

改正 平成17年12月6日条例第39号  
(趣旨)

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49条第1項の規定に基づき、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区として定める低層階商業業務誘導地区(以下「低層階商業業務誘導地区」という。)内における建築物の建築の制限又は禁止に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この条例で使用使用する用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)で使用使用する用語の例による。

(低層階商業業務誘導地区)

第3条 低層階商業業務誘導地区は、延べ面積が1,000平方メートル以上の建築物(以下「特定建築物」という。)の1階に店舗、事務所等を誘導し、商業及び業務の活性化を図るため、商業地域及び近隣商業地域内に区長が別に指定するものとする。

(低層階商業業務誘導地区内の建築等の制限)

第4条 低層階商業業務誘導地区内においては、別表に掲げる用途以外の用途(以下「商業業務用途」という。)に供する1階の部分の床面積の合計が、その階の床面積の2分の1以上で、かつ、延べ面積の10分の1以上である特定建築物以外の特定建築物は、建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。

- (1) 3階以下の階(地階にあつては、避難階に限る。以下「低層階」という。)を商業業務用途に供する特定建築物で、その用途に供する低層階の部分の床面積の合計が、延べ面積の10分の1.5以上である場合
- (2) 区長が商業及び業務の利便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て許可した場合

2 特定建築物の用途の変更をする場合においては、低層階以外の階のみにおいて用途の変更をする場合を除き、前項の規定を準用する。

(既存の特定建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない特定建築物について、次に掲げる範囲内において増築若しくは改築又は用途の変更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、前条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない特定建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条の規定(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。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)及び建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定並びに法第68条の2第1項の規定に基づく条例の令第136条の2の5第1項第2号及び第3号の制限を定めた規定に適合すること。
- (2) 増築後の別表に掲げる用途に供する部分の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その床面積の合計)は、基準時におけるその床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その床面積の合計)の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築若しくは改築又は用途の変更後の低層階における商業業務用途に供する部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計以上であること。

2 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない特定建築物について、大規模の修繕又は大規模の様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、前条の規定は適用しない。

一部改正〔平成17年条例39号〕

(特定建築物の敷地が低層階商業業務誘導地区の内外にわたる場合の措置)

第6条 特定建築物の敷地が低層階商業業務誘導地区の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該地区に属するときは、その特定建築物又はその敷地の全部についてこの条例の規定を適用する。

(委任)

第7条 この条例の施行について必要な事項は、区長が定める。

(罰則)

第8条 第4条第1項の規定に違反して特定建築物を建築した建築主又は同条第2項において準用する同条第1項の規定に違反して特定建築物の用途の変更をした所有者、管理者若しくは占有者は、20万円以下の罰金に処する。

第9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罰金刑を科する。

附 則

この条例は、規則で定める日から施行する。

(平成16年規則第60号で平成16年6月24日から施行)

附 則 (平成17年12月6日条例第39号)

この条例は、平成18年1月1日から施行する。

別表 (第4条関係)

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 住宅(長屋及び共同住宅を含む。以下同じ。)   |
| 2 | 店舗、事務所その他これらに類する用途を兼ねる住宅で、その居住の用に供する部分  |
| 3 | 寄宿舎又は下宿   |
| 4 | 倉庫  |
| 5 | 自動車車庫(建築物に附属する自動車車庫を含む。)  |
| 6 | 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律(昭和55年法律第87号)第2条第3号に規定する自転車等駐車場に該当するもの(建築物に附属する自転車等駐車場を含む。) |