

東京都市計画地区計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 区域内における建築基準法第 68 条の 5 の 5 第 1 項 及び第 2 項に基づく認定基準

令和 2 年 10 月 20 日
2 杉並第 37189 号

(目的)

第 1 条 この基準は、東京都市計画地区計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（令和 2 年 3 月 5 日杉並区告示第 818 号。以下「地区計画」という。）の区域内における建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 68 条の 5 の 5 第 1 項及び第 2 項の規定に基づく認定について、必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この基準において使用する用語の意義は、法及び地区計画に定めるところによる。
(認定の対象建築物)

第 3 条 この基準による認定の対象建築物は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 区画道路 5 号から 13 号に面し、地区整備計画に適合する建築物で、法第 68 条の 5 の 5 第 1 項（前面道路の幅員による容積率制限の適用除外）及び第 2 項（道路斜線制限の適用除外）の認定を受けようとするもの
- (2) 区画道路 3 号、8 号に面し、地区整備計画に適合する建築物で、法第 68 条の 5 の 5 の第 2 項（道路斜線制限、北側斜線制限及び隣地斜線制限の適用除外）の認定を受けようとするもの

(認定基準)

第 4 条 法第 68 条の 5 の 5 第 1 項及び第 2 項の規定に係る認定の基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 交通上の基準

ア 地区施設の歩道状空地や壁面の位置の制限による壁面後退部分の地表面は、連続して平たんに整備し、かつ、周辺の状況に併せて舗装整備を行い、広く歩行者の通行の用に供すること。

イ 地区施設の歩道状空地については、雨水を有効に排水できるよう整備すること。

(2) 安全上の基準

ア 建築物の敷地は、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）第 10 条の 3 に定めるもののほか、住宅等を除き、道路に 4 メートル以上接すること。ただし、避難上有効な措置を講じた場合は、この限りではない。

イ 医療施設地区の建築物（1,000 平方メートル以上の敷地面積を有するものに限

る。)については、建築物の出入口から、2以上の道路に避難上有効に連絡するものであること。

(3) 防火上の基準

ア 耐火建築物であること。

(4) 衛生上の基準

ア 医療施設地区の建築物については、その最高の高さに応じて、「杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱」(平成20年7月10日杉並第19569号。)第10条に定める隣地境界線からの離隔距離を確保すること。

イ 医療施設地区以外の建築物については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線(建築物の敷地が区有通路に接する部分を除く。)までの距離は25センチメートル以上とすること。ただし、敷地及びその周囲の状況等によりやむを得ないものは、この限りでない。

(5) 有効な空地の基準

ア 医療施設地区については、地区計画の「その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」の緑化推進等に資する空地を確保したものであること。

イ 医療施設地区以外の建築物については、下表に定める有効な空地を確保すること。

敷地面積	確保する有効な空地の規模
200㎡未満	壁面後退部分を歩行空間として維持管理
200㎡以上、300㎡未満	敷地面積の5%以上(壁面後退部分を含む)
300㎡以上	敷地面積の10%以上(壁面後退部分を含む)

2 法第68条の5の5第1項の認定を行うときは、認定に係る対象建築物において、前項に定める交通上の基準、安全上の基準、防火上の基準及び衛生上の基準に適合することを要するものとする。

3 法第68条の5の5第2項の認定を行うときは、認定に係る対象建築物において、第1項に定める交通上の基準、安全上の基準、防火上の基準、衛生上の基準及び有効な空地の基準に適合することを要するものとする。

(条例による許可を受けた建築物の扱い)

第5条 杉並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(昭和58年杉並区条例第22号)第10条(公益上必要な建築物の特例)の規定に基づく許可を受けたものは、地区整備計画に適合する建築物として扱う。

附則

この基準は、令和2年10月20日から施行する。

東京都市計画地区計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画区域内における
建築基準法第 68 条の 5 の 5 第 1 項及び第 2 項に関する認定基準 解説

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画では、「街並み誘導型地区計画」を活用したことにより、建築基準法（以下「法」という）第 68 条の 5 の 5 第 1 項及び第 2 項に基づき、前面道路の幅員による容積率制限や斜線制限の緩和が可能となりました。

これらの制限の緩和は、特定行政庁の認定を受けた計画とする必要があり、区ではその認定のために必要な事項を、以下のとおり認定基準として定めています。

＜認定の対象建築物＞

（１） 区画道路 5 号から 13 号に面し、地区整備計画に適合する建築物で、法第 68 条の 5 の 5 第 1 項（前面道路の幅員による容積率制限の適用除外）及び第 2 項（道路斜線制限の適用除外）の認定を受けようとするもの

（２） 区画道路 3 号、8 号に面し、地区整備計画に適合する建築物で、法第 68 条の 5 の 5 の第 2 項（道路斜線制限、北側斜線制限及び隣地斜線制限の適用除外）の認定を受けようとするもの

【解説】

- 認定の対象建築物について、記載しています。なお、地区計画のただし書きにおいて、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限が適用されない敷地での建築は、認定の対象になりません。

<認定基準>

法第68条の5の5第1項の認定を受けようとするものは、以下の(1)～(4)を、第2項の認定を受けようとするものは、(1)～(5)の基準を満たす必要があります。

(1) 交通上の基準

ア 地区施設の歩道状空地や壁面の位置の制限による壁面後退部分の地表面は、連続して平たんに整備し、かつ、周辺の状態に併せて舗装整備を行い、広く歩行者の通行の用に供すること。

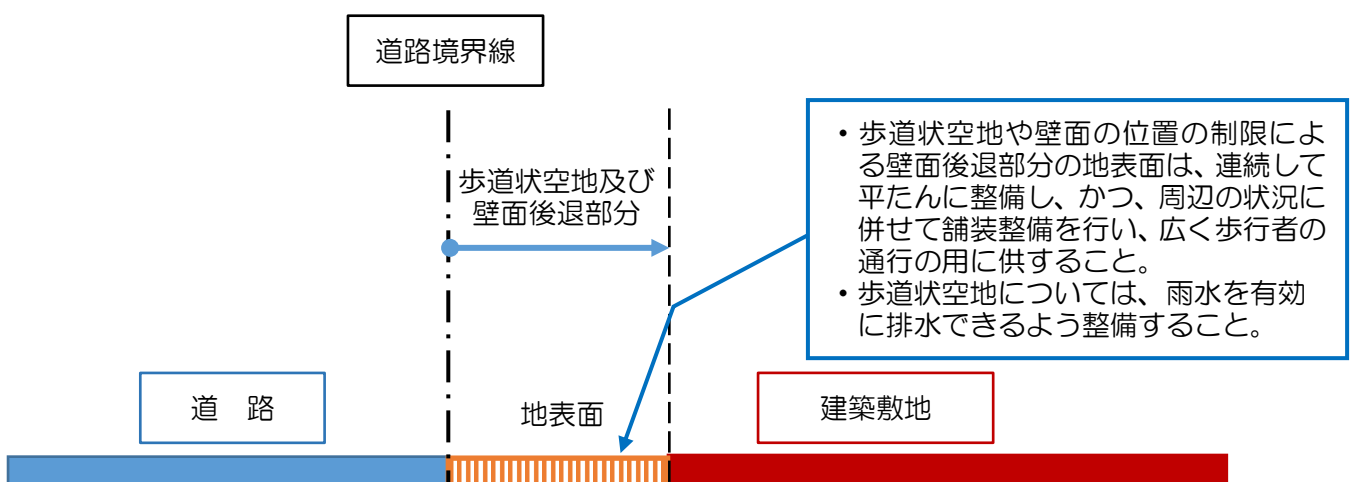
イ 地区施設の歩道状空地については、雨水を有効に排水できるよう整備すること。

【考え方】

- 歩道状空地や壁面後退部分を舗装整備することで、歩行者の安全性向上を図ります。

【解説】

- 歩道状空地や壁面後退部分は、歩行空間として確保し、地区内を歩行される方に開放してください。
- 舗装整備については、アスファルトやコンクリート、インターロッキングブロック舗装などで舗装整備してください。(区画道路8号沿いを除きます。)



(1) 交通上の基準のイメージ

(2) 安全上の基準

- ア 建築物の敷地は、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）第 10 条の 3 に定めるもののほか、住宅等を除き、道路に 4 メートル以上接すること。ただし、避難上有効な措置を講じた場合は、この限りではない。
- イ 医療施設地区の建築物（1,000 平方メートル以上の敷地面積を有するものに限る。）については、建築物の出入口から、2 以上の道路に避難上有効に連絡するものであること。

【考え方】

- 店舗や飲食店など、不特定多数の方が利用する建築物の接道長さを強化し、避難等の安全性の確保を図ります。
- 医療施設地区の建築物について、出入口から敷地が接する二以上の道路への避難経路を確保することにより、安全性の確保を図ります。

【解説】

- (2) アの住宅等とは、住宅、兼用住宅、共同住宅など、建築基準法別表第 2 (い) 項第一号から第三号に掲げるものを指します。
- ただし書きの「避難上有効な措置」としては、区有通路等への避難を可能にした計画などを指します。ただし書きの適用については、個別の建築計画の内容を勘案して、その適用の可否を判断しますので、認定申請に先立ち、必ず区の担当課へ事前に相談するようお願いします。
- (2) イの医療施設地区の建築物について「建築物の出入口から接道する区画道路の 2 以上に避難上有効に連絡するもの」とは、主に来院者が利用する出入口から接道する区画道路まで、通路として整備するものに加え、道路との境界に柵を設けないなど、実態上避難可能な状態にあるものを含みます。また、建築基準法施行令第 128 条による敷地内の通路との重複も可とします。

(3) 防火上の基準

ア 耐火建築物であること。

【考え方】

- 耐火建築物にすることにより、延焼の防止を図ります。

【解説】

- 認定対象建築物の構造は耐火建築物とします。ただし、駐車場や駐輪場の上屋などの小規模な附属建築物は除きます。

(4) 衛生上の基準

ア 医療施設地区の建築物については、その最高の高さに応じて、「杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱」(平成20年7月10日杉並第19569号。)第10条に定める隣地境界線からの離隔距離を確保すること。

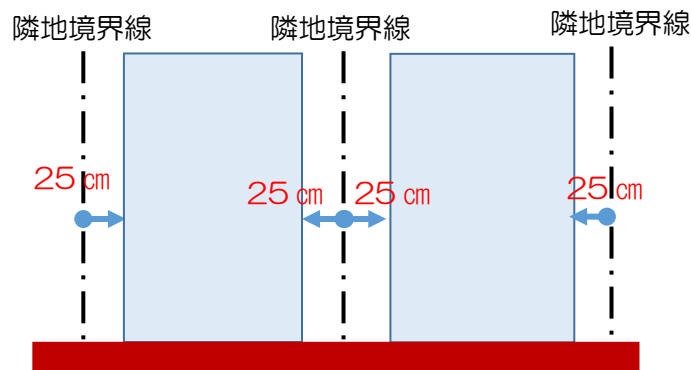
イ 医療施設地区以外の建築物については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線(建築物の敷地が区有通路に接する部分を除く。)までの距離は25センチメートル以上とすること。ただし、敷地及びその周囲の状況等によりやむを得ないものは、この限りでない。

【考え方】

- 緩和による建て詰まりが招く住環境の悪化を防ぐため、一定の隣棟間隔を確保します。

【解説】

- (4) イのただし書きの「やむを得ない場合」としては、間口が狭い(4m未満)など、離隔距離を確保すると建築物の計画が困難となる敷地で、隣地側に排気口を設けず、建築物の外壁と区有通路の境界線までの距離を50cm以上確保した場合などを指します。なお、ただし書きの適用については、個別の計画内容を勘案して、その適用の可否を判断しますので、認定申請に先立ち、必ず区の担当課へ事前相談するようお願いいたします。



(4) 衛生上の基準 イ のイメージ

(5) 有効な空地の基準

ア 医療施設地区については、地区計画の「その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」の緑化推進等に資する空地を確保したものであること。

イ 医療施設地区以外の建築物については、下表に定める有効な空地を確保すること。

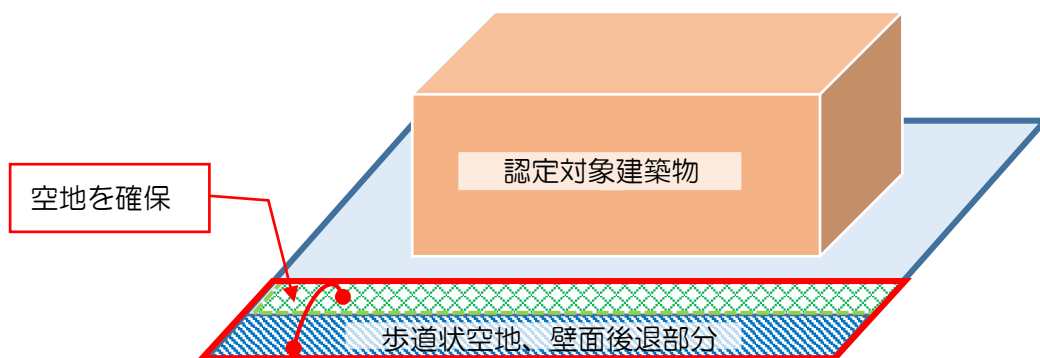
敷地面積	確保する有効な空地の規模
200 ㎡未満	壁面後退部分を歩行空間として維持管理
200 ㎡以上、300 ㎡未満	敷地面積の 5%以上（壁面後退部分を含む）
300 ㎡以上	敷地面積の 10%以上（壁面後退部分を含む）

【考え方】

- 斜線制限の緩和をするにあたって、有効な空地を設けることにより、採光、通風等の確保を図ります。

【解説】

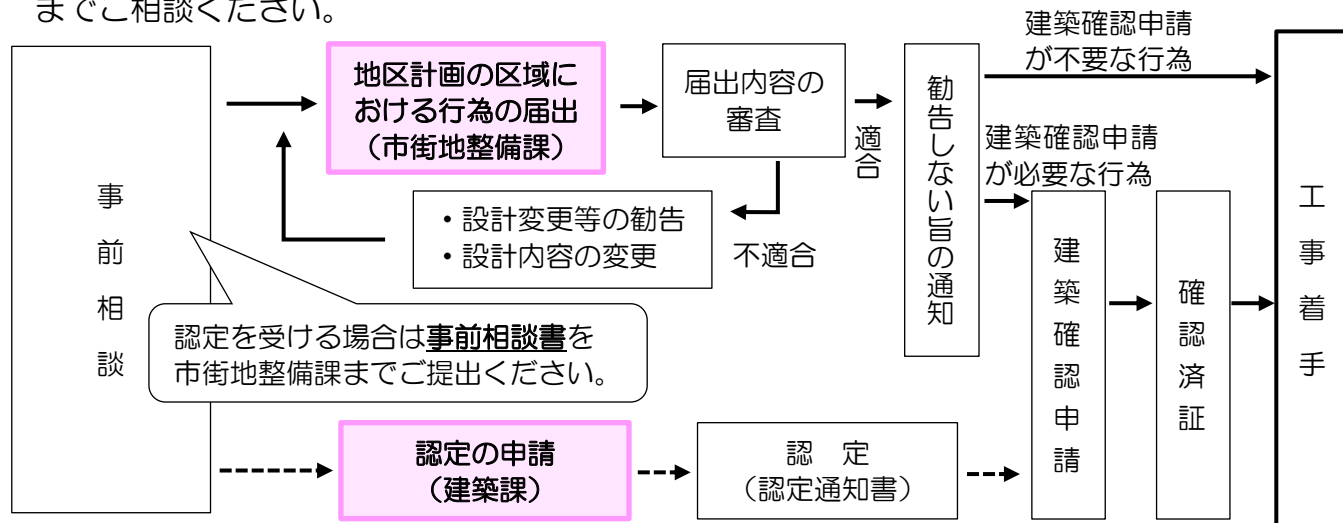
- (5) イ「有効な空地」の部分はフェンス・塀等で囲わず、壁面後退部分と同様に、建築物の外壁が空地部分に突出しないよう計画してください。なお、局所的な軒、ひさしなどは設置可能な場合がありますので、詳しくは担当課へご相談ください。
- 「有効な空地」の地表面については、なるべく、隣接地の壁面後退部分と合わせ、連続して平たんに整備し、広く歩行者の通行が可能な計画としてください。
- 敷地面積が 500 ㎡以上の場合は、別途「杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱」第 9 条に基づく「環境空地の整備」が必要となります。



(5) 有効な空地の基準 イ のイメージ

●申請について

当該地区内で認定による緩和を活用したご計画がある場合は、必ず市街地整備課地区計画係までご相談ください。



●提出書類

【事前相談書】

- ・事前相談書
- ・付近見取図
- ・配置図
- ・各階平面図
- ・2面以上の立面図
- ・2面以上の断面図
- ・その他必要な書類

【認定申請（正副2部）】

- ・認定申請書（第48号様式）
- ・付近見取図
- ・配置図
- ・各階平面図
- ・2面以上の立面図
- ・2面以上の断面図
- ・その他必要な書類

※第1項及び第2項共に申請する場合、それぞれご用意ください。

●「地区計画の区域における行為の届出」については、地区計画のパンフレットをご覧ください。

●各様式については、杉並区のホームページにも掲載しています。

【地区計画の区域における行為の届出、事前相談書】

トップページ > 暮らしのガイド > 住まい > 家を建てる時 > 地区計画、沿道地区計画

【認定申請】

トップページ > 暮らしのガイド > 住まい > 家を建てる時 > 建築確認申請

●認定申請は各項ごとに28,000円の手数料がかかります。

●計画建物の延べ面積が1万㎡を超える場合等の認定申請の手続きについては、東京都都市整備局建築指導課にご相談ください。

杉並区 都市整備部 市街地整備課 地区計画係 〒166-8570 東京都杉並区阿佐谷南1-15-1
 杉並区役所 西棟3階 TEL03-3312-2111 FAX03-3312-2907