

議案第五十六号

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の一部を改正する条例

右の議案を提出する。

平成二十一年九月十日

提出者

杉並区長

山 田

宏

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の一部を改正する条例

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（昭和五十八年杉並区条例第二十二号）の一部を次のように改正する。

第二条中「杉並区告示」の下に「又は東京都告示」を加える。

第三条の次に次の一条を加える。

（容積率の最高限度）

第三条の二 計画図に表示する別表第二(ウ)欄に掲げる区域内においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、同表(工)欄に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、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の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計

（同一敷地内に二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）の五分の一を限度として算入しない。

3 第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ一メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。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の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一を超える場合には、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一）は、算入しない。

4 前項の地盤面とは、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い、その接する位置の高低差が三メートルを超える場合には、その高低差三メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

5 第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。

第四条の見出し中「建築面積の敷地面積に対する割合」を「建ぺい率」に改め、同条第一項を次のように改める。

計画図に表示する別表第二(才)欄に掲げる区域内においては、建築物の建築面積（同一敷地内に二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）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、同表(力)欄に掲げる数値を超えてはならない。

第四条第二項中「規定する区域内」の下に「（東京都計画蚕糸試験場跡地周辺地区地区計画及び東京都計画気象研究所跡地周辺地区地区計画の区域内に限る。）」を加え、

「、別表第二(工)欄」を「別表第二(カ)欄」に、「もつて同表(工)欄」を「もつて同表(カ)欄」に、「、同表(工)欄」を「同表(カ)欄」に改める。

第五条第一項中「別表第二(才)欄」を「別表第二(キ)欄」に、「同表(カ)欄」を「同表(ク)欄」に改める。

第六条中「別表第二(キ)欄」を「別表第二(ケ)欄」に、「同表(ク)欄」を「同表(コ)欄」に改める。

第七条第一項中「別表第二(ケ)欄」を「別表第二(サ)欄」に、「同表(コ)欄」を「同表(シ)欄」に改め、同条に次の一項を加える。

3 前項の規定は、この条例に特別の定めがある場合には、適用しない。

第九条の二中「みなして」の下に「第三条の二、」を加える。

第十二条第一項第二号中「第四条」を「第三条の二第一項、第四条」に改める。

別表第一に次のように加える。

平成二十一年東京都告示第九百四十七号に定める東京都市計画成田東四丁目地区地区計画に表示する区域

別表第二を次のように改める。

別表第二（第三条・第七条関係）

地区 計画	
(ア)	用途の制限
(イ)	
(ウ)	容積率の最高 限度
(エ)	
(オ)	建ぺい率の最高 限度
(カ)	
(キ)	敷地面積の最低 限度
(ク)	
(ケ)	壁面の位置の制限
(コ)	
(サ)	高さの最高限度
(シ)	

	<p>東京都市計画蚕糸試験場跡地周辺地区区画</p>
	<p>(二) 計画図 表示する建築物の用途制限区域</p>
	<p>法別表第(四)に掲げる建築物以外の建築物</p>
	<p>(三) 計画図 表示する建築物の敷地面積に対する割合の最高限度区域</p>
	<p>十六分</p>
	<p>(三) 計画図 表示する建築物の敷地面積の最低限度区域</p>
	<p>六十平方メートル</p>
<p>計画図(二)に 表示する建築物の敷地面積の最低限度区域</p>	<p>(二) 計画図 表示する建築物の敷地面積の最低限度区域</p>
<p>杉並区特別境界線から隣地境界線までの部分の壁に代わる柱の設置を要しない。</p>	<p>隣地境界線から隣地境界線までの部分の壁に代わる柱の設置を要しない。</p>
	<p>(二) 計画図 表示する建築物の最高高さの制限区域</p>
<p>十メートル以上の各号の建築物の敷地面積の最低限度区域</p>	<p>十メートル以上の各号の建築物の敷地面積の最低限度区域</p>

計都市東京	画区区辺地所研気計都市東京 計地地周跡究象画市	
すに計 る表画 地示図	域め限途物のる表二(一)計 るをのの建示(一)その 区定制用築すにの図	
宅の十 。共戸 た同以 だ住上	じ。欄画区地試計東京 。にの地区周画京 同項の地区辺場蚕都 (イ)計地地跡系市	
	域め度最割対面の築物のる表一(一)計 るを高合するに敷敷面敷の建示(一)その 区定限のるに地積建築すにの図	
	じ。同欄項画区区辺地場試蚕計都東京 。に(カ)の計地地地周跡験系画市	
すに計 る表画 低示図	区定限の地物のる表二(一)計 域め度最面敷敷の建示(一)その るを低積敷築すにの図	
1方百 トメ平	じ。同欄項画区区辺地場試蚕計都東京 。に(ク)の計地地地周跡験系画市	
すに計 る表画 低示図	域め限置面物のる表二(一)計 るをののの建示(一)その 区定制位壁築すにの図	
のから敷 外地境 壁建築 又は物 界線	五面代又ののから隣 メまわは部三階地 トー柱これの以上境 ル・のに壁上物界 線	
すに計 る表画 低示図	るを高さ物のる表二(一)計 区定限のの建示(一)その 域め度最高築すにの図	
一 ル。メ 。一・五 たト五	欄画地区場画東京 。にの地区跡蚕都 同項の地区周画京 (シ)計地地辺画市 計	い な な て さ 部 合 対 地 面 合 す 面 積 の 建 か が 生 上 及 び 障 衛

宮前二丁目地区
地区計画

<p>計画表示図 に於ける 線沿道の 地区区域</p>	<p>地区計画 区域</p>
<p>法別表第 二項第 三号若し く又は第 四号(ハ) 項第 二号は 若しくは 第三号に 掲げる建 築物</p>	<p>し、各住 戸の床面 積(ハ)バ ルをコ コ二一 を除く。 く。八平 メ一ト 以上の の除く。 く。</p>

地区住宅
区域の宅

ル

地区住宅
区域の宅

これに代
わめる
柱の
五
ト
ル
メ

地区住宅
区域の宅

し、次の
各号に
適合する
建築物は、
十メートル
以上とす
る。その
敷地の
が三
百
平方
メートル
以上
の
面積
を有
する
建築物
(二) 冬至
の日に
真太陽
光が
午前八
時から
午後四
時の間
に、お
よそ一
メートル
以上の
高さの
建築物
の敷
地面積
の五分
以上の
面積を
占める
建築物
の敷
地面積
の五分
以上の
面積を
占める

るには外線地境敷る。よの該は、場当定項は三項第条五（建のるじ分な日間げ号欄項にく分内
柱代こ壁か境敷る。よの該は、場当定項は三項第条五（建のるじ分な日間げ号欄項にく分内
のわれ又ら界敷る。よの該は、場当定項は三項第条五（建のるじ分な日間げ号欄項にく分内

東京都大黒園黒大計都東 画区区辺園黒大計都東 計地地周公田画市京		
に建の宅すに計 関築う地る表画 す物ち区住示図	区に計事関築すに計 域示画項する表画 内す図でるに建示図	
ル！方百 トメ平	ル！方十百 トメ平五	
宅すに計 地る表画 区住示図		
未方し。以。一。う。離。て。の。離。で。路。の。に。壁。建 満メ、。上。メ。ル。水。項。の。境。面。代。又。築 の！五。た。ト。は。と。平。に。以下。水平。界。から。わ。は。物 敷ル百たすル、い、距。こ。距離。線。道。柱。これ。外		
		二
		い。用。て。物。す。項。の。五。又。は。項。五。法。規。前。建。以。！。が。の。面 。し。は。に。る。に。十。は。第。若。条。第。定。前。建。以。！。が。の。面 な。適。し。築。合。一。条。第。項。く。二十。の。物。の。ル。メ。離。で

以す図で
外区に計事
域示画項

二
る以下であ
メ計が三
合の長さの
の中心線に
代わる柱に
はこれに
ない。外壁又
この限りは、
る場合は、
かに該当す
号のいずれ
で、次の各
物の部分
しくは建築
の建築物若
ト建築未
距離が一
合又は水
建築する
に建築物
を

計画に示す
一層住宅
の区域

計画に示す
一層住宅
の区域

千平方メートル

百五十平方メートル

計画に示す
一層住宅
の区域

一 敷地境界線から
二 敷地境界線から
三 敷地境界線から
四 敷地境界線から
五 敷地境界線から
六 敷地境界線から
七 敷地境界線から
八 敷地境界線から
九 敷地境界線から
十 敷地境界線から
十一 敷地境界線から
十二 敷地境界線から
十三 敷地境界線から
十四 敷地境界線から
十五 敷地境界線から
十六 敷地境界線から
十七 敷地境界線から
十八 敷地境界線から
十九 敷地境界線から
二十 敷地境界線から

計画に示す
一層住宅
の区域

二十メートル

(二) ト方がの床か下ト三がのしにるに他置(二)る下ト三合長心柱代こ壁(-)い限はすかの又次の部分
ルメ五合面つでルメ二高、供用類これ物のもであ以!がのの中るには外。り、るにいはずの部
以!平計積、、以!・さ軒途すれの物のあ以!がのの中るには外。り、るにいはずの部
(二)(-)が

		計 画 示 す 中 層 宅 地 の 区 住 域 住 表 図	
一	二	三	
画 都 市 計 画 面 積 部 分 分 割 線 市 界 線 路 境 線 物 外 壁 又 は 其 に 代 わ る 柱 面 十 メ ー ト 別 区	画 都 市 計 画 面 積 部 分 分 割 線 市 界 線 路 境 線 物 外 壁 又 は 其 に 代 わ る 柱 面 十 メ ー ト 別 区	画 都 市 計 画 面 積 部 分 分 割 線 市 界 線 路 境 線 物 外 壁 又 は 其 に 代 わ る 柱 面 十 メ ー ト 別 区	内 容 の 表

東京都	
一 計画図 に表	
る 次 建 掲 築 げ 物	
一 計画図 に表	
の 十 四 分	
一 計画図 に表	
方 千 メ 平	
一 計画図 に表	
一 三 計画 に 表示 表 図	<p>面する部分 に、道路、 境界線、 から建築 物の外壁 又はこれ に代わる 柱の面 で四メ ト。た だし、 該限に 満たない 距離に 又は建築 物の部分 が、これ の他、 に類する 用途に 用いる され、 の高さ の高三 メートル 以下、 ついで 積算面 が五平 メ以内 の場合 は、 限り ない。</p>

	計地地丁東成計都東京 画区区目四田画市京	
	域で街かA示一計 の区ら街すに画 区まE区る表図	
五 のす 前ら 各も	四 のね 巡る 査も	八 のす のら 各も
五 のす 前ら 各も	三 のす のら 各も	八 のす のら 各も
のす 前ら 各も	の十 六分	の十 九分
	域で街かA示一計 の区ら街すに画 区まE区る表図	
	の十 四分	
	域で街かA示一計 の区ら街すに画 区まE区る表図	
	ル！方千 トメ平	
	のA示一計 区街すに画 域区る表図	
の代はのらう線路いての（路示よと限「おこの線に制のす三 面わこれ外建。と境境の項以下境境するつ。の壁いてこの掲限の位置に三 まで柱に又物かい界道におこ線線道表にい「てに下欄の面示画 一	のD示一計 区街すに画 域区る表図	トで柱に又 ル一の代は メ面わこ ！まるれ
	域で街かA示一計 の区ら街すに画 区まC区る表図	
（境象制位示図はの二一 以下界限の別斜する五はの各ト こ線となる対線方表画はの高各ル こ線となる対線方表画はの高各メ	算物のを部築にの塔塔機段さ建 入の当該の物類他他塔塔機段さ建 すの高該の物類他他塔塔機段さ建 るさに建築上築の他他塔塔機段さ建	

の F 示 一 区 街 す に 域 区 る 表
！で る こ の か ト 柱 れ 外 ら ル ・ の に 壁 建 五 面 代 又 築 メ ま わ は 物

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

（提案理由）

新たに成田東四丁目地区に建築物に関する制限を定める等の必要がある。

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の一部を改正する
 条例新旧対照表（抄）

新 条 例

（適用区域）

第二条 この条例の適用を受ける区域は、別表第一に掲げる杉並区告示又は東京都告示に定める地区計画（以下「地区計画」という。）の区域とする。

（容積率の最高限度）

第三条の二 計画図に表示する別表第二ウ欄に掲げる区域内においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、同表（工欄）に掲げる数値を超えてはならない。

2 | 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、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

旧 条 例

（適用区域）

第二条 この条例の適用を受ける区域は、別表第一に掲げる杉並区告示に定める地区計画（以下「地区計画」という。）の区域とする。

3 | 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の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二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）の五分の一を限度として算入しない。

3 | 第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ一メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。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の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一）は、算入しない。

4 | 前項の地盤面とは、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い、その接する位置の高低差が三メートルを超える場合には、その高低差三メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

5 第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。

(建ぺい率) の最高限度

第四条 計画図に表示する別表第二才欄に掲げる区域内においては、建築物の建築面積(同一敷地内に二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)の敷地面積に対する割合(以下「建ぺい率」という。)は、同表力欄に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項の規定にかかわらず、同項に規定す

(建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第四条 計画図に表示する別表第二ウ欄に掲げる区域内においては、建築面積の敷地面積に対する割合は、同表工欄に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項の規定にかかわらず、同項に規定す

る区域内（東京都市計画蚕糸試験場跡地周
辺地区地区計画及び東京都市計画気象研究
所跡地周辺地区地区計画の区域内に限
る。）においては、第一号又は第二号のい
ずれかに該当する建築物にあつては別表第
二カ欄の数值に十分の一を加えたものを
もつて同表力欄の数值とし、第一号及び第
二号に該当する建築物にあつては同表力欄
の数值に十分の二を加えた数值をもつて
同表力欄の数值とする。
一及び二 略

（敷地面積の最低限度）

第五条 計画図に表示する別表第二キ欄に掲
げる区域内においては、建築物の敷地面積
は、同表ク欄に掲げる数值以上でなければ
ならない。ただし、区長が地区施設その他
これに類するものの整備のためやむを得な
いと認める場合においては、この限りでな
い。

る区域内

においては、第一号又は第二号のい
ずれかに該当する建築物にあつては、別表
第二工欄の数值に十分の一を加えたものを
もつて同表工欄の数值とし、第一号及び第
二号に該当する建築物にあつては、同表工
欄の数值に十分の二を加えた数值をもつて
同表工欄の数值とする。
一及び二 略

（敷地面積の最低限度）

第五条 計画図に表示する別表第二才欄に掲
げる区域内においては、建築物の敷地面積
は、同表力欄に掲げる数值以上でなければ
ならない。ただし、区長が地区施設その他
これに類するものの整備のためやむを得な
いと認める場合においては、この限りでな
い。

2 及び 3 略

(壁面の位置の制限)

第六条 計画図に表示する別表第二ケ欄に掲げる区域内においては、同表コ欄に規定する境界線から建築物の部分までの距離は、同欄に掲げる距離以上でなければならぬ。

(高さの最高限度)

第七条 計画図に表示する別表第二サ欄に掲げる区域内においては、建築物の高さは、同表シ欄に定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

2 略

3 前項の規定は、この条例に特別の定めがある場合には、適用しない。

(一の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第九条の二 法第八十六条第一項又は第二項(これらの規定を法第八十六条の二第八項において準用する場合を含む。)の規定に

2 及び 3 略

(壁面の位置の制限)

第六条 計画図に表示する別表第二キ欄に掲げる区域内においては、同表ク欄に規定する境界線から建築物の部分までの距離は、同欄に掲げる距離以上でなければならぬ。

(高さの最高限度)

第七条 計画図に表示する別表第二ケ欄に掲げる区域内においては、建築物の高さは、同表コ欄に定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

2 略

(一の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第九条の二 法第八十六条第一項又は第二項(これらの規定を法第八十六条の二第八項において準用する場合を含む。)の規定に

より一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域内の建築物については、当該一団地又は区域を当該建築物の一の敷地とみなして第三条の二、第四条第一項、第六条又は第七条第一項の規定を適用する。

(罰則)

第十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、二十万円以下の罰金に処する。

一 略

二 第三条の二第一項、第四条、第六条又

は第七条第一項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）

三 略

2
略

より一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域内の建築物については、当該一団地又は区域を当該建築物の一の敷地とみなして第四条第一項、第六条又は第七条第一項の規定を適用する。

(罰則)

第十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、二十万円以下の罰金に処する。

一 略

二 第四条、第六条又

は第七条第一項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）

三 略

2
略