

議案第 4 1 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

上記の議案を提出する。

平成 2 9 年 5 月 3 0 日

提出者 杉並区長 田 中 良

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 5 8 年杉並区条例第 2 2 号）の一部を次のように改正する。

別表第 1 に次のように加える。

平成 2 9 年杉並区告示第 7 7 1 号に定める東京都市計画玉川上水・放射 5 号線周辺地区地区計画に表示する区域

別表第 2 に次のように加える。

東京都市計画 玉川上水・放射 5 号線周辺地区地区計画						計画図 1 に表示する放射 5 号線沿道地区、大規模敷地 A 地区及び大規模敷地 B 地区の区域	(1) 1, 0 0 0 平方メートル又は 1 0 0 平方メートルのうちいずれか計画図 3 に表示する区域ごとに掲げる数値 (2) 前号の規定により敷地面積の最低限度が 1, 0 0 0 平方メートルとなる区域においては、法第 8 6 条第 1 項又は第 2 項	計画図 1 に表示する放射 5 号線沿道地区、一般住宅地 A 地区、一般住宅地 B 地区、大規模敷地 A 地区及び大規模敷地 B 地区の区域	(1) 計画図 4 に表示する壁面の位置の制限の欄に掲げる線によつて表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までそれぞれ同欄に掲げる距離。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であるもの イ 物置その他これに類する用途に供し、	計画図 1 に表示する放射 5 号線沿道地区の区域	1 3 メートル。ただし、次の各号のいずれにも適合する建築物は、1 7 メートル (1) その敷地面積が 5 0 0 平方メートル以上である建築物 (2) その敷地が隣地境界線と接する場合は、当該隣地境界線から外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が 1. 5 メートル以上である建築物 (3) その敷地が道路境界線（放射第 5 号線との境界線を除く。）に
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	---	--	---	---------------------------	--

		(これらの規定を法第86条の2第8項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)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同号の規定を適用する。					接する場合は、当該道路境界線に沿って次に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める幅員以上の歩道状の空地を有する建築物 ア 1,000平方メートル未満 イ 1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満 ウ 3,000平方メートル以上2メートル		
	計画図1に表示する一般住宅地A地区の区域	120平方メートル				軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの ウ 自動車車庫 その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、周囲を囲まない構造であるもの エ 土地利用上及び構造上の支障がある敷地内のもので、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、周囲の環境に配慮されていると区長が認めて審査会の同意を得て許可したもの (2) 平成29年3月6日以後に築造された法第42条第1項に規定する道路(以下この項において「道路」という。)又は同日以後にされた法第43条第1項ただし書の規定による許可に係る通路(以下この項において「通路」という。)に面する部分については、敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで1メートル。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分	計画図1に表示する一般住宅地B地区の区域	13メートル	
	計画図1に表示する一般住宅地B地区の区域	100平方メートル						計画図1に表示する大規模敷地A地区及び大規模敷地B地区の区域	20メートル
	計画図1に表示する大規模敷地C地区の区域	(1) 1,000平方メートル (2) 法第86条第1項又は第2項の規定によ						計画図1に表示する大規模敷地C地区の区域(放射第5号線の区域及び	(1) 13メートル。ただし、次のいずれにも適合する建築物は、17メートルア その敷地面積が500平方メートル以上である建築物

					<p>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前号の規定を適用する。</p>		<p>が前号アからエまでのいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(3) 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで0.5メートル。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分第1号アからエまでのいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(4) 道路又は通路が交わる角敷地(道路又は通路が交わることにより生じる内角が120度以上のものを除く。以下この項において同じ。)の道路又は通路が交わる隅角を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の部分については、当該部分に接する敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで当該敷地境界線から当該二等辺三角形の底辺までの距離。ただし、東京都市計画道路幹線街路放射第5号線(以下「放射第5号線」という。)と道路又は通路が交わる角敷地の平成16年東京都告示第867号に定める東京都市計画道路の変更の計画図に表示する放射第5号線</p>	<p>計画線から20メートル以内の区域(放射第5号線の区域を除く。以下この項において同じ。)に限る。</p>	<p>イ その敷地が隣地境界線と接する場合は、当該隣地境界線から外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が1.5メートル以上である建築物</p> <p>ウ その敷地が道路境界線(放射第5号線との境界線を除く。)に接する場合は、当該道路境界線に沿って次に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める幅員以上の歩道状の空地を有する建築物</p> <p>(ア) 1,000平方メートル未満 1メートル</p> <p>(イ) 1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満 1.5メートル</p> <p>(ウ) 3,000平方メートル以上2メートル</p> <p>(2) 前号の規定は、次に掲げる場合は、適用しない。</p>
--	--	--	--	--	---	--	---	--	--

										<p>の計画変更新線 （以下この項において「計画線」という。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの間に当該限度と同等の空地を有し、かつ、見通しが確保されていると認められる部分については、この限りでない。</p> <p>(5) 前各号の規定は、法第3条第2項（法第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定により前各号の規定の適用を受けない建築物について増築をする場合においては、現にこれらの規定に適合しない建築物又は建築物の部分に対しては、適用しない。</p>	<p>ア 既存不適格建築物 （法第3条第2項の規定により前号の規定の適用を受けない建築物をいう。）について、その敷地に新築し、又は増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の様様替 （以下この項において「増築等」という。）をする場合において、次のいずれにも適合すると区長が認めるとき。 (ア) 新築し、又は増築等をする建築物の高度が当該既存不適格建築物の高度を超えないとき。 (イ) 新築し、又は増築等をする建築物の前号の規定に適合しない部分が当該既存不適格建築物の同号に適合しない部分と同程度の規模及び形状であるとき。</p> <p>イ 玉川上水</p>											
										<p>計画図1に表示する一般住宅地C地区、大規模敷地C地区及び商店街地区の区域</p>	<p>(1) 計画図4に表示する壁面の位置の制限の欄に掲げる線によつて表示する道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで同欄に掲げる距離。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下</p>											

																					<p>のみどり及び周辺の住環境との調和に配慮されており、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物として区長が認めて審査会の同意を得て許可したとき。</p>
								<p>であるもの イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの ウ 自動車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、周囲を囲まない構造であるもの エ 土地利用上及び構造上の支障がある敷地内のもので、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、周囲の環境に配慮されていると区長が認めて審査会の同意を得て許可したもの (2) 道路又は通路が交わる角敷地の道路又は通路が交わる隅角を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の部分については、当該部分に接する敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで当該敷地境界線から当該二等辺三角形の底辺までの距離。ただし、放射第5号線と道路又は通路が交わる角敷地の計画線から</p>	<p>計画図1に表示する大規模敷地C区域(放射第5号線の区域及び計画線から20メートル以内の区域を除く。)</p>	<p>(1) 20メートル (2) 前号の規定は、次に掲げる場合は、適用しない。 ア 既存不適格建築物(法第3条第2項の規定により前号の規定の適用を受けない建築物をいう。)について、その敷地に新築し、又は増築等をする場合において、次のいずれにも適合すると区長が認めたとき。 (ア) 新築し、又は増築等をする建築物の高さが当該既存不適格建築物の高さを超えないとき。 (イ) 新築し、又は増築等をする建築物の前号</p>											

									<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの間に当該限度と同等の空地を有し、かつ、見通しが確保されていると認められる部分については、この限りでない。</p> <p>(3) 前2号の規定は、法第3条第2項の規定により前2号の規定の適用を受けない建築物について増築をする場合においては、現にこれらの規定に適合しない建築物又は建築物の部分に対しては、適用しない。</p>	<p>の規定に適合しない部分が当該既存不適格建築物の同号に適合しない部分と同程度の規模及び形状であるとき。</p> <p>イ 玉川上水のみどり及び周辺の住環境との調和に配慮されており、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物として区長が認めて審査会の同意を得て許可したとき。</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

(提案理由)

玉川上水・放射5号線周辺地区に建築物に関する制限を定める必要がある。