

## 議案第61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。

令和2年5月29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58年杉並区条例第22号）の一部を次のように改正する。

題名の次に次の目次及び章名を付する。

### 目次

第1章 総則（第1条・第2条）

第2章 建築物の用途、敷地及び構造に関する制限（第3条—第10条）

第3章 建築物の緑化率に関する制限（第11条—第15条）

第4章 委任（第16条）

第5章 罰則（第17条—第19条）

### 附則

#### 第1章 総則

第1条中「第68条の2第1項」の次に「及び都市緑地法（昭和48年法律第72号）第39条第1項」を、「土地利用」の次に「及び緑化の推進」を加える。

第2条の次に次の章名を付する。

#### 第2章 建築物の用途、敷地及び構造に関する制限

第4条の見出し及び同条第1項中「建ぺい率」を「建蔽率」に改める。

第10条第1項中「この条例」を「この章」に改める。

第13条中「前条」を「前2条」に、「同条」を「各本条」に改め、同条を第19条とし、同条の前に次の1条を加える。

第18条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

- (1) 第13条第1項の規定による区長の命令に違反した場合における当該建築物の設計者、工事施工者若しくは建築主又は維持保全をする者
  - (2) 第14条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした場合における当該建築物の設計者、工事施工者若しくは建築主又は維持保全をする者
  - (3) 第14条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した場合における当該建築物の設計者、工事施工者若しくは建築主又は維持保全をする者
- 第12条の前の見出しを削り、同条第1項中「20万円」を「50万円」に改め、同条を第17条とし、同条の前に次の章名を付する。

#### 第5章 罰則

第11条の見出しを削り、同条を第16条とし、同条の前に次の章名を付する。

#### 第4章 委任

第10条の次に次の1章を加える。

#### 第3章 建築物の緑化率に関する制限

(緑化率の最低限度)

第11条 計画図に表示する別表第3(ア)欄に掲げる区域内においては、敷地面積が同表(イ)欄で定める規模以上の建築物の新築又は増築(次に掲げるものを除く。以下この章において同じ。)をしようとする者は、当該建築物の緑化率(都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率をいう。以下同じ。)を同表(ウ)欄に掲げる数値以上としなければならない。当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様とする。

- (1) 当該区域内における緑化率の最低限度を定める規定の施行の際、既に着手していた新築及び増築
- (2) 増築後の建築物の床面積の合計が当該区域内における緑化率の最低限度を定める規定の施行の日における当該建築物の床面積の合計の1.2倍を超えない範囲内の増築

2 前項の規定は、次のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- (1) その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であつて、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて区長が許可したもの
- (2) 学校その他の建築物であつて、その用途によつてやむを得ないと認めて区

長が許可したもの

(3) その敷地の全部又は一部が崖地である建築物その他の建築物であつて、その敷地の状況によつてやむを得ないと認めて区長が許可したもの

3 区長は、前項各号に規定する許可の申請があつた場合において、良好な都市環境を形成するため必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。

4 建築物の敷地が、建築物の緑化率に関する制限が異なる区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の緑化率は、第1項の規定にかかわらず、各区域の建築物の緑化率の最低限度（建築物の緑化率に関する制限が定められていない区域にあつては、0）にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上でなければならない。

（一の敷地とみなすことによる緑化率規制の特例）

第12条 法第86条第1項及び第2項（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。）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前条の規定を適用する。

（違反建築物に対する措置）

第13条 区長は、第11条（第3項を除く。）の規定又は同項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、当該建築物の設計者、工事施工者若しくは建築主又は維持保全をする者に対して、相当の期限を定めて、その違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

2 国又は地方公共団体の建築物については、前項の規定は、適用しない。この場合において、区長は、国又は地方公共団体の建築物が第11条（第3項を除く。）の規定又は同条第3項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、その旨を当該建築物を管理する機関の長に通知し、前項の措置をとるべき旨を要請しなければならない。

（報告及び立入検査）

第14条 区長は、前条の規定の施行に必要な限度において、規則で定めるところにより、建築物の設計者、工事施工者若しくは建築主又は維持保全をする者に対

し、建築物の緑化率の最低限度に関する基準への適合若しくは緑化施設（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化施設をいう。以下同じ。）の管理に関する事項に関し報告させ、又はその職員に、建築物若しくはその敷地若しくはそれらの工事現場に立ち入り、建築物、緑化施設、書類その他の物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつた場合においては、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

（緑化施設の管理の方法の基準）

第15条 都市緑地法第44条に規定する緑化施設の管理の方法の基準は、規則で定める。

別表第1を次のように改める。

別表第1（第2条関係）

昭和58年9月5日杉並区告示第208号に定める東京都市計画蚕糸試験場跡地周辺地区地区計画に表示する区域
昭和59年3月21日杉並区告示第474号に定める東京都市計画気象研究所跡地周辺地区地区計画に表示する区域
平成8年5月31日杉並区告示第110号に定める東京都市計画宮前二丁目地区地区計画に表示する区域
平成8年1月5日杉並区告示第467号に定める東京都市計画大田黒公園周辺地区地区計画に表示する区域
平成18年1月23日杉並区告示第48号に定める東京都市計画高井戸東一丁目地区地区計画に表示する区域
平成19年12月19日杉並区告示第805号に定める東京都市計画荻窪三丁目地区地区計画に表示する区域
平成21年6月22日東京都告示第947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
平成23年12月28日杉並区告示第863号に定める東京都市計画宮前三丁目地区地区計画に表示する区域
平成29年3月6日杉並区告示第771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
令和2年3月5日杉並区告示第818号に定める東京都市計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画に表示する区域

別表第2中「建ぺい率」を「建蔽率」に改め、同表に次のように加える。

東京都市計画阿佐ヶ谷駅北	計画図1に表す中杉通	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律	計画図1に表す商店街	10分の39と、次の各号に掲げる区分に応じ、それ			計画図1に表す中杉通	1,000平方メートル。ただし、次の各号のいずれ	計画図1に表す中杉通	(1) 計画図3に表示する壁面の位置の制	計画図1に表す中杉通	(1) 40メートル。ただし、特例都道427号瀬田
--------------	------------	-------------------------	------------	--------------------------	--	--	------------	--------------------------	------------	----------------------	------------	---------------------------

東地区地区計画	り沿道地区及び商店街地区の区域	(昭和23年法律第122号)第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業(以下「性風俗関連特殊営業」という。)の用に供する建築物	地区の区域	ぞれ当該各号に定める数値のうち、いずれか小さい数値 (1) 計画図2に表示する区画道路7号、区画道路12号又は区画道路13号に接する敷地(その接する区画道路のうち最大の幅員を有するものが当該区画道路7号、区画道路12号又は区画道路13号のいずれかである場合に限る。)前面道路の幅員(前面道路の幅員が2以上あるときは、その幅員が最大のもの。以下この項において同		り沿道地区、医療施設地区及び教育施設地区の区域	かに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。 (1) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分により1,000平方メートル未満となった土地 (2) その他公益上必要な建築物の敷地	り沿道地区、医療施設地区、教育施設地区及び商店街地区の区域	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(同欄に掲げる5号壁面、6号壁面、7号壁面、10号壁面、11号壁面及び12号壁面にあつては、建築物の部分の高さに応じて同欄に掲げる距離)。ただし、同欄に掲げる10号壁面に接する敷地が1,000平方メートル以上である場合における当該	り沿道地区の区域	貫井線に接するその面積が1,000平方メートル以上の敷地で、その敷地内に日常一般に公開され、街並みの連続性の確保、歩行者の回遊性の向上等に寄与する空地(以下「公開空地」という。)を有し、区長が市街地の環境の整備改善に資すると認められたもの(計画図3に表示する1号壁面、3号壁面又は4号壁面に接し、その高さが40メートルを超える部分を有する建築物の敷地にあつては、当該1号壁面、3号壁面又は4号壁面から建築物の40メートルを超える部分の外壁又はこれに代わる柱の面
	計画図1に表示する医療施設地区の区域	次に掲げる建築物(性風俗関連特殊営業の用に供する建築物を除く。)以外の建築物 (1) 法別表第2 (イ) 項第1号から第9号までに掲げるもの (2) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (3) 病院 (4) 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準				計画図1に表示する商店街地区の区域	60平方メートル。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場				

計画 図 1	次に掲げる建築物	<p>法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の5の3に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの</p> <p>(5) 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの</p> <p>(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5に掲げるものを除く。)</p>	(3) 計	<p>じ。)のメートルの数値に1を加えて得た数値に10分の6を乗じて得た数値</p> <p>(2) 計画図2に表示する区画道路8号又は区画道路10号に接する敷地</p> <p>(その接する区画道路のうち最大の幅員を有するものが当該区画道路8号又は区画道路10号のいずれかである場合に限る。)</p> <p>前面道路の幅員のメートルの数値に0.5を加えて得た数値に10分の6を乗じて得た数値</p>		<p>合は、この限りでない。</p> <p>(1) 土地区画整理法第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分により60平方メートル未満となつた土地</p> <p>(2) その他公益上必要な建築物の敷地</p>		<p>敷地の当該10号壁面に接する部分については、当該10号壁面から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から</p> <p>2.5メートル</p> <p>(2) 前号の規定は、区長が敷地の形態上又は土地の利用上やむを得ないと認めたものについては、適用しない。</p> <p>(3) 計画図2に表示する区画道路が交わる角敷地(当該区画道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。)</p> <p>の当該</p>	<p>までの距離が10メートル以上であるものに限る。)</p> <p>については、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める数値とする。</p> <p>ア その敷地内に敷地面積の10分の2以上の割合の面積の公開空地を有し、かつ、その敷地面積が1,000平方メートル以上である建築物50メートル</p> <p>イ その敷地内に敷地面積の10分の3以上の割合の面積の公開空地を有し、かつ、その敷地面積が2,000平方メートル以</p>
-----------	----------	---	-------	--	--	--	--	---	--

	<p>に表示する教育施設地区の区域</p>	<p>(性風俗関連特殊営業の用に供する建築物を除く。) 以外の建築物 (その敷地面積が1,000平方メートル以上であるものに限る。)</p> <p>(1) 学校</p> <p>(2) 児童厚生施設</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの (建築基準法施行令第130条の5に掲げるものを除く。)</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</p>	<p>画図2に表示する区画道路9号に接する敷地 (その接する区画道路のうち最大の幅員を有するものが当該区画道路9号である場合に限る。)</p> <p>前面道路の幅員のメートルの数値に2を加えて得た数値に10分の6を乗じて得た数値</p>									<p>区画道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</p>	<p>上である建築物 60メートル</p> <p>(2) 第7条第2項の規定にかかわらず、前号の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>	<p>計画図1に表示する医療施設地区の区域</p> <p>(1) 40メートル</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から計画図2に表示する区画道路1号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にお</p>
--	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---

いては当該水平距離に1.25を乗じて得た数値に5メートルを加えて得た数値とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲においては当該水平距離から8メートルを減じて得た数値に0.6を乗じて得た数値に15メートルを加えて得た数値とする。

(3) 第7条第2項の規定にかかわらず、前2号の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートル



	ルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
計画図1に表示する教育施設地区の区域	<p>(1) 30メートル</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から計画図2に表示する区画道路1号及び区画道路4号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲においては当該水平距離に1.25を乗じて得た数値に5メートルを加えて得た数値とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲においては当該水平距離から8メートルを減じて得た数値に0.6を乗じて得た数値に15メートルを加えて得た数値とする。</p>

	<p>(3) 第7条第2項の規定にかかわらず、前2号の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>
<p>計画図1に表示する商店街地区の区域</p>	<p>(1) 30メートル (2) 第7条第2項の規定にかかわらず、前号の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の</p>



<p>対する当該計画が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11条、第12条及び別表第3の規定に適合していることの証明書の交付</p>			
<p>127の4 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第11条第2項各号の規定に基づく建築物の緑化率に関する制限の適用除外に係る許可の申請に対する審査</p>	<p>建築物の緑化率に関する制限の適用除外に係る許可申請手数料</p>	<p>1件につき 78,000円</p>	<p>許可申請のとき。</p>

(提案理由)

阿佐ヶ谷駅北東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	旧 条 例
目次	
第1章 <u>総則（第1条・第2条）</u>	
第2章 <u>建築物の用途、敷地及び構造に関する制限（第3条—第10条）</u>	
第3章 <u>建築物の緑化率に関する制限（第11条—第15条）</u>	
第4章 <u>委任（第16条）</u>	
第5章 <u>罰則（第17条—第19条）</u>	
附則	
第1章 <u>総則</u>	
（目的）	（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項及び都市緑地法（昭和48年法律第72号）第39条第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、適切かつ合理的な土地利用及び緑化の推進を図り、良好な都市環境を確保することを目的とする。	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、地区計画の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、適切かつ合理的な土地利用_____を図り、良好な都市環境を確保することを目的とする。
第2章 <u>建築物の用途、敷地及び構造に関する制限</u>	

(建蔽率の最高限度)

第4条 計画図に表示する別表第2  
(オ)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)の敷地面積に対す  
る割合(以下「建蔽率」という。)は、  
同表(カ)欄に掲げる数値を超えては  
ならない。

2 略

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 区長がこの章の規定の適用  
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  
可したものについては、その許可の範  
囲内において、当該規定は、適用しな  
い。

2 略

### 第3章 建築物の緑化率に関する 制限

(緑化率の最低限度)

第11条 計画図に表示する別表第3  
(ア)欄に掲げる区域内においては、  
敷地面積が同表(イ)欄で定める規模  
以上の建築物の新築又は増築(次に掲  
げるものを除く。以下この章において  
同じ。)をしようとする者は、当該建  
築物の緑化率(都市緑地法第34条第  
2項に規定する緑化率をいう。以下同

(建ぺい率の最高限度)

第4条 計画図に表示する別表第2  
(オ)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)の敷地面積に対す  
る割合(以下「建ぺい率」という。)は、  
同表(カ)欄に掲げる数値を超えては  
ならない。

2 略

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 区長がこの条例の規定の適用  
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  
可したものについては、その許可の範  
囲内において、当該規定は、適用しな  
い。

2 略

じ。)を同表(ウ)欄に掲げる数値以上としなければならない。当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様とする。

(1) 当該区域内における緑化率の最低限度を定める規定の施行の際、既に着手していた新築及び増築

(2) 増築後の建築物の床面積の合計が当該区域内における緑化率の最低限度を定める規定の施行の日における当該建築物の床面積の合計の1.2倍を超えない範囲内の増築

2 前項の規定は、次のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1) その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であつて、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて区長が許可したもの

(2) 学校その他の建築物であつて、その用途によつてやむを得ないと認めて区長が許可したもの

(3) その敷地の全部又は一部が崖地である建築物その他の建築物であつて、その敷地の状況によつてやむを得ないと認めて区長が許可したもの

3 区長は、前項各号に規定する許可の申請があつた場合において、良好な都市環境を形成するため必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付す

ることができる。

4 建築物の敷地が、建築物の緑化率に関する制限が異なる区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の緑化率は、第1項の規定にかかわらず、各区域の建築物の緑化率の最低限度（建築物の緑化率に関する制限が定められていない区域にあつては、0）にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上でなければならない。

（一の敷地とみなすことによる緑化率規制の特例）

第12条 法第86条第1項及び第2項（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。）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前条の規定を適用する。

（違反建築物に対する措置）

第13条 区長は、第11条（第3項を除く。）の規定又は同項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、当該建築物の設計者、工事施工者若しくは建築主又は維持保全をする者に対して、相当



の期限を定めて、その違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

- 2 国又は地方公共団体の建築物については、前項の規定は、適用しない。この場合において、区長は、国又は地方公共団体の建築物が第11条（第3項を除く。）の規定又は同条第3項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、その旨を当該建築物を管理する機関の長に通知し、前項の措置をとるべき旨を要請しなければならない。

（報告及び立入検査）

- 第14条 区長は、前条の規定の施行に必要な限度において、規則で定めるところにより、建築物の設計者、工事施工者若しくは建築主又は維持保全をする者に対し、建築物の緑化率の最低限度に関する基準への適合若しくは緑化施設（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化施設をいう。以下同じ。）の管理に関する事項に関し報告させ、又はその職員に、建築物若しくはその敷地若しくはそれらの工事現場に立ち入り、建築物、緑化施設、書類その他の物件を検査させることができる。
- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯

し、関係人の請求があつた場合において、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(緑化施設の管理の方法の基準)

第15条 都市緑地法第44条に規定する緑化施設の管理の方法の基準は、規則で定める。

#### 第4章 委任

第16条 略

#### 第5章 罰則

第17条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1)～(3) 略

2 略

第18条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

(1) 第13条第1項の規定による区長の命令に違反した場合における当該建築物の設計者、工事施工者若しくは建築主又は維持保全をする者

(2) 第14条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした場

(委任)

第11条 略

(罰則)

第12条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

(1)～(3) 略

2 略

合における当該建築物の設計者、工  
事施工者若しくは建築主又は維持保  
全をする者

(3) 第14条第1項の規定による立  
入検査を拒み、妨げ、又は忌避した  
場合における当該建築物の設計者、  
工事施工者若しくは建築主又は維持  
保全をする者

第19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又は財産に  
関して前2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  
人又は人に対して各本条の罰金刑を科  
する。

第13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又は財産に  
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。