

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（改正案）

※太字下線部分が改正予定の箇所です。

昭和58年10月1日条例第22号

改正 平成4年6月25日条例第22号
平成5年6月14日条例第25号
平成7年10月2日条例第28号
平成8年3月25日条例第2号
平成8年6月28日条例第18号
平成9年6月23日条例第17号
平成12年3月22日条例第3号
平成15年3月17日条例第1号
平成17年12月6日条例第39号
平成18年3月20日条例第4号
平成20年3月14日条例第2号
平成21年10月13日条例第32号
平成24年3月22日条例第1号
平成29年6月16日条例第19号
平成31年3月18日条例第2号
令和●年●月●日条例第●号

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

（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。

（適用区域）

第2条 この条例の適用を受ける区域は、別表第1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。

第2章 建築物の用途、敷地及び構造に関する制限

（用途の制限）

第3条 地区計画の区域内において当該地区計画の計画図（以下「計画図」という。）に表示する別表第2（ア）欄に掲げる区域内においては、同表（イ）欄に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、区長が中低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 区長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、杉並区建築審査会（以下「審査会」という。）の同意を得なければならない。

3 区長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

（容積率の最高限度）

第3条の2 計画図に表示する別表第2（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（エ）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2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5分の1を限度として算入しない。
- 3 第1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1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3分の1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3分の1）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3メートルを超える場合においては、その高低差3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1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 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1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては別表第2(カ)欄の数値に10分の1を加えたものをもつて同表(カ)欄の数値とし、第1号及び第2号に該当する建築物にあつては、同表(カ)欄の数値に10分の2を加えた数値をもつて同表(カ)欄の数値とする。

(1) 杉並区建築基準法施行細則（昭和40年杉並区

規則第21号）第45条の規定により区長が指定する敷地の内にある建築物

(2) 地区計画に定める地区施設（以下「地区施設」という。）の区域の内外にわたる敷地内の耐火建築物（当該地区施設の区域内に建築する場合を除く。）

（敷地面積の最低限度）

第5条 計画図に表示する別表第2(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)欄に掲げる数値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 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば改正前の同項の規定に違反することとなつた土地

(2) 前項の規定に適合するに至つた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至つた土地

- 3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなつた土地

(2) 第1項の規定に適合するに至つた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなるに至つた土地

（壁面の位置の制限）

第6条 計画図に表示する別表第2(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ない。

(高さの最高限度)

第7条 計画図に表示する別表第2(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 前項の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

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。

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が第3条第1項又は第5条第1項の規定による制限を受ける区域の内外にわたる場合で、その敷地の過半がこれらの規定による制限を受ける区域内に存するときは、その建築物又はその敷地の全部についてこれらの規定を適用する。

2 建築物の敷地が第6条又は前条第1項の規定による制限を受ける区域の内外にわたる場合は、これらの規定による制限を受ける区域内に存するその建築物の部分又はその敷地の部分についてこれらの規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第9条 法第3条第2項の規定により第3条第1項の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築又は改築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、第3条第1項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により第3条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第3条第1項の規定(同項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ものとする。)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及び建築面積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条並びに第4条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の第3条第1項の規定に適合しない用途に供する建築物の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の1.2倍を超えないこと。

(4) 第3条第1項の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

2 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。)の規定により第3条第1項、第4条第1項、第6条又は第7条第1項の規定の適用を受けない建築物について大規模の修繕又は大規模の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、これらの規定は、適用しない。

(一の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第9条の2 法第86条第1項又は第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第3条の2、第4条第1項、第6条又は第7条第1項の規定を適用する。

(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 区長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、審査会の同意を得なければならない。

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二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。

第4章 委任

第16条 この条例の施行について必要な事項は、区長が定める。

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) 第3条第1項又は第5条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主（建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割したことによつて第5条第1項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者）

(2) 第3条の2第1項、第4条、第6条又は第7条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、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）

(3) 法第87条第2項において準用する第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第2号に規定する違反があつた場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の刑を科する。

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關して**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。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成4年6月25日条例第22号）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 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おける建築物の制限に関する条例（昭和59年4月杉並区条例第22号）は、廃止する。
- 3 この条例による改正前の東京都市計画蚕糸試験場跡地周辺地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及び廃止前の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おける建築物の制限に関する条例（以下「旧条例等」という。）の規定により、区長がした許可その他の行為は、この条例による改正後の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（以下「新条例」という。）の規定により、区長がした許可その他の行為とみなす。
- 4 新条例の施行前にした旧条例等の規定に違反する行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（平成5年6月14日条例第25号）

この条例は、平成5年6月25日から施行する。

附 則（平成7年10月2日条例第28号）抄

- 1 この条例は、平成8年1月1日から施行する。

附 則（平成8年3月25日条例第2号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成8年6月28日条例第18号）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 第1条の規定による改正前の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規定により、区長がした許可その他の行為のうち、第1条の規定による改正後の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（以下「改正後の条例」という。）別表第1に定める区域と同一の区域内で区長がした許可その他の行為は、改正後の条例の規定により、区長がした許可その他の行為とみなす。

附 則（平成9年6月23日条例第17号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成12年3月22日条例第3号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成15年3月17日条例第1号）

この条例は、公布の日から施行する。

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。

附 則（平成18年3月20日条例第4号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成20年3月14日条例第2号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成21年10月13日条例第32号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成24年3月22日条例第1号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年6月16日条例第19号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成31年3月18日条例第2号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和●年●月●日条例第●号）

この条例は、公布の日から施行する。

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（第3条一第7条関係）（※阿佐ヶ谷駅北東地区のみ抜粋）

地区計画	東京都市計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画				
用途の制限	(ア)	<u>計画図1に表示する中杉通り沿道地区及び商店街地区の区域</u>	<u>計画図1に表示する医療施設地区の区域</u>	<u>計画図1に表示する教育施設地区の区域</u>	
	(イ)	<u>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（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</u>	<u>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</u> (1) <u>法別表第2（い）項第1号から第9号までに掲げるもの</u> (2) <u>大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</u> (3) <u>病院</u> (4) <u>店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令（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</u> (5) <u>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（3階以上の部</u>	<u>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（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。）</u> (1) <u>学校</u> (2) <u>児童厚生施設</u> (3) <u>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</u> (4) <u>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。）</u> (5) <u>巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</u>	

			分をその用途に供するものを除く。) (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。)		
容積率の最高限度	(ウ)				計画図 1 に表示する商店街地区の区域
	(エ)				10 分の 39 と、次の各号に掲げる区分に応じ、それ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 (2) 計画図第 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(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。) 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 (3) 計画図第 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。) 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
建蔽率の最高限度	(オ)				
	(カ)				
敷地面積の最低限度	(キ)	計画図 1 に表示する中杉通り沿道地区、医療施設地区及び教育施設地区の区域			計画図 1 に表示する商店街地区の区域
	(ク)	1,000 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			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合は、この限りでない。

		<p>により 1,000 平方メートル未満となつた土地</p> <p>(2) <u>その他公益上必要な建築物の敷地</u></p>		<p>(1) <u>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</u></p> <p>(2) <u>その他公益上必要な建築物の敷地</u></p>	
壁面の位置の制限	(ケ)	<p>計画図 1 に表示する中杉通り沿道地区、医療施設地区、教育施設地区及び商店街地区の区域</p>			
	(コ)	<p>(1) <u>計画図 3 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（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敷地の当該 10 号壁面に接する部分にあつては、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 2.5 メートル</u></p> <p>(2) <u>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。</u></p> <p>(3) <u>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。）の当該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</u></p>			
高さの最高限度	(サ)	<p>計画図 1 に表示する中杉通り沿道地区の区域</p>	<p>計画図 1 に表示する医療施設地区の区域</p>	<p>計画図 1 に表示する教育施設地区の区域</p>	<p>計画図 1 に表示する商店街地区の区域</p>
	(シ)	<p>(1) <u>40メートル。ただし、特例都道427号瀬田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までの距離が 10 メートル以上であるものに限る。）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。</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>50メートル</u></p>	<p>(1) <u>40メートル</u></p> <p>(2) <u>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。</u></p> <p>(3) <u>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</u></p>	<p>(1) <u>30メートル</u></p> <p>(2) <u>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。</u></p> <p>(3) <u>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</u></p>	<p>(1) <u>30メートル</u></p> <p>(2) <u>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。</u></p>

	<p><u>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平方メートル以上である建築物</u> 60メートル</p> <p><u>(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。</u></p>	<p><u>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。</u></p>	<p><u>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。</u></p>	
--	--	---	---	--

別表第3（第11条関係）

地区計画		東京都市計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画			
緑化率の最低限度	(ア)	計画図1に表示する中杉通り沿道地区の区域	計画図1に表示する医療施設地区の区域	計画図1に表示する教育施設地区の区域	計画図1に表示する商店街地区の区域
	(イ)	500平方メートル	500平方メートル	500平方メートル	500平方メートル
	(ウ)	10分の1（敷地面積が1,000平方メートル未満の敷地にあつては、10分の0.5）	10分の2.5（敷地面積が1,000平方メートル未満の敷地にあつては、10分の0.5）	10分の1.8（敷地面積が1,000平方メートル未満の敷地にあつては、10分の0.5）	10分の0.5