

杉並区沿道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 62 年 3 月 18 日条例第 8 号

改正 平成 8 年 6 月 28 日条例第 19 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 4 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

(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 項の規定に基づき、沿道地区計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和 55 年法律第 34 号。以下「沿道法」という。）第 9 条第 1 項の規定に基づき定められた沿道地区計画をいう。）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、道路交通騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減し、併せて適正かつ合理的な土地利用を図り、もつて良好な市街地の形成に資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に定める沿道地区計画（以下「沿道地区計画」という。）の区域とする。

(用途の制限)

第 3 条 沿道地区計画の区域内において当該沿道地区計画の計画図（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。

(間口率の最低限度)

第 4 条 建築物の沿道整備道路（沿道法第 5 条第 1 項に規定する沿道整備道路をいう。以下同じ。）に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合（以下「間口率」という。）は、別表第 2（ウ）欄に掲げる数値以上としなければならない。

2 前項の間口率の算定において、次の各号に掲げる長さの算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さ建築物の周囲の地面に接する外壁又はこれに代わる柱の面で囲まれた部分の水平投影の沿道整備道路に面する長さによる。

(2) 敷地の沿道整備道路に接する部分の長さ 敷地の

沿道整備道路に接する部分の水平投影の長さによる。

(建築物の高さの最低限度)

第 5 条 その敷地が沿道整備道路に接する建築物に係る当該建築物の沿道整備道路に面する方向の鉛直投影の各部分（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の沿道整備道路の路面の中心からの高さは 5 メートル以上としなければならない。

(建築物の構造に関する遮音上の制限)

第 6 条 その敷地が沿道整備道路に接する建築物（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の沿道整備道路の路面の中心からの高さが 5 メートル未満の範囲は空隙のない壁が設けられたものとする等遮音上有効な構造としなければならない。

(道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合の適用の除外)

第 7 条 建築物の敷地の地盤面が沿道整備道路の路面の中心より低い建築物について第 5 条の規定を適用した結果、当該建築物の高さが地階を除く階数が 2 である建築物の通常の高さを超えるものとなる場合は、前 3 条の規定は適用しない。

(都市計画施設の区域内における適用の除外)

第 8 条 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 6 項に規定する都市計画施設の区域内については、第 2 条及び第 10 条第 2 項の規定にかかわらず、第 4 条から第 6 条までの規定は適用しない。

(建築物の構造に関する防音上の制限)

第 9 条 沿道地区計画において建築物の構造に関する防音上の制限が定められている区域内においては、住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物で、道路交通騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するため、防音上有効な構造とする必要があるものの居室及び居室との間に区画となる間仕切壁又は戸（ふすま、障子その他 これらに類するものを除く。）がなく当該居室と一体とみなされる建築物の部分の窓、出入口、排気口、給気口、排気筒、給気筒、屋根及び壁で、直接外気に接するものは、次の各号に掲げる構造としなければならない。

(1) 窓及び出入口は、閉鎖した際防音上有害な空隙が生じないものであり、これらに設けられる戸は、ガラスの厚さ（当該戸が二重以上になっている場合は、それぞれの戸のガラスの厚さの合計）が 0.5 センチメートル以上であるガラス入りの金属製のもの又はこれと防音上同等以上の効果のあるものであること。

(2) 排気口、給気口、排気筒及び給気筒は、開閉装置を設ける等防音上効果のある措置を講じたものであること。

(3) 屋根及び壁は、防音上有害な空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造のものであること。

(建築物の敷地及び建築物が適用区域の内外にわたる場合の措置)

第 10 条 建築物の敷地が第 3 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の規定による制限を受ける区域内に存するときは、当該建築物又は当該敷地の全部について同条の規定を適用する。

2 敷地が沿道整備道路に接する建築物において、当該建築物が第 2 条に規定する適用区域の内外にわたる場合は、同条の規定にかかわらず、当該建築物の全部についてこの条例の規定を適用する。

3 建築物が前条の規定による制限を受ける区域の内外にわたる場合は、当該区域内に存する居室及びこれと一体とみなされる建築物の部分について同条の規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第11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。以下この項において同じ。）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大規模の修繕又は大規模の模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、第3条第1項の規定は適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第4条から第6条まで又は第9条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる場合は、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。

- (1) 増築又は改築においては、工事の着手が基準時（法第3条第2項の規定により第4条から第6条まで又は第9条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4条から第6条まで又は第9条の規定（これら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。）以後である増築若しくは改築に係る部分の床面積の合計が50平方メートルを超えない場合又は当該増築若しくは改築後の床面積の合計が基準時における当該建築物の延べ面積の合計の1.2倍を超えない場合
- (2) 大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合。ただし、第9条にあつては、これらの大規模の修繕又は大規模の模様替が屋根又は壁に及ばない場合

(区長の許可による適用の除外)

第12条 区長がこの条例の適用に関して、公益上必要な建築物であつて用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及び建築物の位置、構造、用途等の特殊性に

より防音上又は遮音上支障がないと認めて許可したものについては、この条例に定める制限の全部又は一部を適用しない。

2 区長は、前項の規定による公益上必要な建築物に係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。

(委任)

第13条 この条例の施行について必要な事項は、区長が定める。

附 則

この条例は、昭和62年4月1日から施行する。

附 則（平成8年6月28日条例第19号）

1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第2条及び第4条の規定は、幹線道路の沿道の整備に関する法律等の一部を改正する法律（平成8年法律第48号）の施行の日から施行する。

（平成8年政令第307号で平成8年11月10日から施行）

2 第1条の規定による改正前の東京都市計画杉並区環七沿道整備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は、第1条の規定による改正後の杉並区沿道整備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とみなす。

3 東京都市計画杉並区環状八号線沿道整備計画（平成8年杉並区告示第111号）のイの区域内において、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等の一部を改正する条例（平成8年6月杉並区条例第18号）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（昭和58年10月杉並区条例第22号）の規定により、区長がした許可その他の行為は、この条例第1条の規定による改正後の杉並区沿道整備計画の区域内における建築物の制限に関する条例の相当規定により、区長がした許可その他の行為とみなす。

4 第2条の規定による改正前の杉並区沿道整備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は、第2条の規定による改正後の杉並区沿道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4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。

別表第1（第2条関係）

昭和62年杉並区告示第362号に定める東京都市計画杉並区環七沿道地区計画に表示する区域
平成8年杉並区告示第111号に定める東京都市計画杉並区環状八号線沿道地区計画に表示する区域

別表第2（第3条、第4条関係）

沿道地区計画	用途の制限		間口率の最低限度
	(ア)	(イ)	(ウ)
東京都市計画杉並区環七沿道地区計画			10分の7
東京都市計画杉並区環状八号線沿道地区計画	計画図に表示するイの区域	<p>(1) 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6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物</p> <p>(2) 10戸以上の共同住宅。ただし、各住戸の床面積（バルコニー等を除く。）が18平方メートル以上のものは除く。</p> <p>(3) 法別表第2（に）項第3号若しくは第4号又は（ほ）項第2号若しくは第3号に掲げる建築物</p>	10分の7