

杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等 に関する指導要綱

平成 20 年 7 月 10 日

杉並第 19569 号

改正 平成 21 年 3 月 31 日 杉並第 72359 号

平成 25 年 10 月 30 日 杉並第 38362 号

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、杉並区まちづくり条例第6条第2項の規定に基づき、集合住宅等の建築についての基本的指導事項を定め、事業者に協力要請することにより、住宅都市である杉並区の良い住環境を守り、創り、人と地域と環境にやさしいまちづくりを実現することを目的とする。

(建築主等の留意事項)

第2条 杉並区内において建築物の建築を行う者は、前条の目的に従い、良好な住環境の形成とその維持及び良質な居住水準の確保並びに安全で安心して暮らすことができる地域社会の形成及び円滑な近隣関係の保持に努めるものとする。

(定義)

第3条 この要綱において使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）に定めるところによるほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 事業者

次条第1項に規定する各事業の建築主、所有者、設計者、工事施工者、管理者、販売を行う者又はその委託を受け入居をあっせんする者をいう。

(2) 事業区域

事業を実施する土地の境界線又は道路境界線により囲まれた区域をいう。ただし、法第42条第2項に規定する道路の後退部分及び法第42条第1項第4号に規定する道路の部分は、当該区域に含まないものとする。

(3) 環境空地

事業区域内の空地のうち、道路に沿って設けられる歩道状空地及び日常一般に公開される一団の広場状空地をいう。

(4) 住戸の専用床面積

建築物の柱芯、壁芯及び窓サッシュ芯等により囲まれた区画の水平投影面積をいう。ただし、パイプスペース、バルコニー及びメーターボックス等の面積を除く。

(5) ワンルーム形式の住戸

住戸の形式が居室及び専用の玄関、台所、便所、及び浴室等を備え、独立した生活を営むことが可能な住戸形式で、その住戸の専用面積が40平方メートル未満のものをいう（寮及び寄宿舍を含む。）。

(6) ファミリー形式の住戸

住戸の形式が居室及び専用の玄関、台所、便所及び浴室等を備え、独立した生活を営むことが可能な住戸形式で、その住戸の専用面積が40平方メートル以上のものをいう。

(7) 集合住宅

寮又はワンルーム形式の住戸を含む共同住宅、寄宿舍及び長屋であって、次条第1項で定める「適用事業(1)」及び「適用事業(3)の集合住宅」に該当するものをいう。

(8) ドライエリア

建築物の地階における住戸が面する土地の部分を掘下げて設ける建築物本体と一体的な構造とした周壁で囲まれた空間をいい、周壁の下端から上端までの垂直距離を「ドライエリアの深さ」という。

(9) 近隣関係住民

杉並区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年条例第37号。以下「紛争予防条例」という。）第2条第1項第5号に規定する住民をいう。

（適用範囲）

第4条 この要綱は、次の各号に掲げる事業に該当するものについて適用する。ただし、増築及び用途変更については、建設事業部分について適用する。

- (1) 階数が3以上（居室を有しない地階を除く。）かつ住戸数が20戸以上の集合住宅建設事業（以下「適用事業(1)」という。）
 - (2) 集合住宅以外の建築物で、延べ面積が1,500平方メートル以上の建設事業（以下「適用事業(2)」という。）
 - (3) 階数が3以上（居室を有しない地階を除く。）かつワンルーム形式の住戸で構成される住戸数が6戸以上の集合住宅建設事業であって、適用事業(1)以外の建設事業（以下「適用事業(3)」という。）
- 2 適用事業(1)と適用事業(2)又は適用事業(2)と適用事業(3)が複合する場合の適用については、別に定めるところによるものとする。
- 3 建築物の増築又は用途の変更による住戸数又は延べ面積が第1項に規定する数値以上となる場合は、この要綱を適用する。ただし、既存建築物で、建築物の構造及び配置等により区長がやむを得ないと認めたときは、この要綱の一部を適用しないことができるものとする。
- 4 第1項及び第2項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するものについては、区長との協議により、この要綱の一部又は全部を適用しないことができる。
- (1) 国又は地方公共団体等が建築主となって行う公共建築物の建築
 - (2) 都市計画法（昭和43年法律100号）に定める都市計画事業及び地区計画区域内における建築物の建築
 - (3) 都市再開発法（昭和43年法律第38号）に定める市街地再開発事業等に基づく建築物の建築又はこれに準ずる事業として行う建築物の建築
 - (4) 駅舎等の公共的施設の建築

第2章 建築計画の届出及び協議等

（協議）

第5条 事業者は、紛争予防条例届出対象となるもの（東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）による届出分を含む。）については、同条例で定める標識設置の前日までに、それ以外のものについては、法に基づく確認申請又は計画通知を提出する日の15日前までに、当該事業計画について、協議申請書（第1号様式）に別に定める書類を添えて区長と協議するものとする。

2 前項の規定は、事業計画を変更する場合に準用するものとする。

（標識設置及び説明会等）

第6条 事業者は、紛争予防条例の届出対象外のものについて、区長への協議申請日までに、第2号様式で定める標識を事業実施する区域内の見やすい場所（地面から標識上端までの高さは、概ね1メートルとし、かつ、接する各道路面に設置する。）に設置するものとし、協議申請と同時に標識設置届（第3号様式）を区長に届け出るものとする。

- 2 前項の規定により標識設置をした事業者は、近隣住民からの申出があったときは建設計画等の内容について、説明会等の方法により、近隣住民に誠意を持って十分説明を行うものとする。
- 3 区長は、必要があると認めるときは、事業者に対し、前項の規定により行った説明会等の内容について報告を求めることができるものとする。
- 4 前各項に規定する標識及び説明会等の取扱いについては、紛争予防条例に準ずるものとする。

(協議合意書等の締結)

第7条 区長及び事業者は、第5条の規定による協議が整ったときは、当該合意事項について協議合意書を締結することができるものとする。

第3章 住環境の整備及び周辺環境への配慮

(道路)

第8条 事業区域が法第42条第2項道路に面している場合には、杉並区狭あい道路拡幅整備条例（平成元年杉並区条例第17号）に基づき協議を行うものとする。

(環境空地の整備)

第9条 適用事業(1)又は適用事業(2)を行う事業者は、都市計画法第8条第1項第1号に定める用途地域の種別により、商業地域及び近隣商業地域（以下「商業系地域」という。）にあっては事業区域面積の5パーセント以上、その他の用途地域にあっては事業区域面積の10パーセント以上の環境空地を次の各号に定めるところにより確保するものとする。

- (1) 歩道状空地は下表の基準に基づき整備することに努めるものとする。

事業区域面積	整備基準
1,000㎡未満	幅員1.0m以上
1,000㎡以上3,000㎡未満	幅員1.5m以上
3,000㎡以上	幅員2.0m以上

- (2) 前号の規定により整備した歩道状空地の合計面積が、本項に定める環境空地の割合に満たない場合は、その部分を広場状空地として整備することに努めるものとする。
- 2 前項に定める環境空地のうち、歩道状空地の整備は、原則として事業区域が接する全ての道路の部分に設けるものとする。ただし、道路区域内に既に歩道が整備されている場合の、前項第1号の整備基準の取扱いは別に定める。
- 3 第1項で定める環境空地のうち、広場状空地を整備する場合は、可能な限り植栽を施すものとする。
- 4 事業区域内の緑化については、杉並区みどりの条例（平成18年条例第21号）に基づき整備するものとする。

(離隔距離)

第10条 事業者は、隣地境界線から建築物等の離隔距離を次の各号に定めるところにより、それぞれ確保するものとする。ただし、商業系地域又は土地の状況によりやむを得ないと認められるときは、この限りではない。

- (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離

建築物の最高の高さ	隣地境界からの水平距離
10m未満	0.5m以上
10m以上20m未満	1.0m以上
20m以上30m未満	2.0m以上
30m以上	3.0m以上

(2) ドライエリアの周壁の外側までの水平距離

ドライエリアの深さ	隣地境界からの水平距離
1.5m未満	0.5m以上
1.5m以上2.5m未満	1.0m以上
2.5m以上3.5m未満	2.0m以上
3.5m以上	3.0m以上

(防火水槽の設置)

第11条 適用事業(1)のうち延べ面積が1,500平方メートル以上のもの又は適用事業(2)を行う事業者は、有効貯水量が40トン以上の防火水槽を設置するよう努めるものとし、設置に当たっては、所在地を管轄する消防署と協議するものとする。

(落下物防止の措置)

第12条 事業者は、次の各号に定めるところにより落下物を防止する措置を講じるよう努めるものとする。

(1) 道路等に面するガラス、その他建築物の外壁に取り付けるガラスは、次の各号によるものとする。

- ア 網入りガラス
- イ 合わせガラス
- ウ 強化ガラス
- エ フィルム接着
- オ その他同等の効力を有するもの。

(2) ガラスの固定に当たっては、地震による衝撃を緩和する方法や材料を使用するものとする。

(3) 前二号に掲げるもののほか、区長が必要と認める措置を講ずるものとする。

2 前項の規定は、落下防止に有効な廊下やベランダ等がある場合又は地上1階部分のガラスについては、適用しないものとする。

(防災備蓄倉庫等の整備)

第13条 適用事業(1)又は適用事業(2)を行う事業者は、非常災害に備えるため、備蓄倉庫等の整備に努めるものとし、備蓄品等の調達に際しては、区長の意見を参考とするものとする。

(緊急地震速報等の活用)

第14条 適用事業(1)又は適用事業(2)を行う事業者は、気象庁から提供される緊急地震速報や気象警報について、専用受信装置の設置によるエレベーターの自動停止・開扉等その活用に努めるものとするものとする。

(雨水対策)

第15条 事業者は、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の設置については、杉並区雨水流出抑制施設設置指導要綱（平成6年3月15日杉土計発第124号）第5条の規定によりあらかじめ区長と協議するものとする。

(浸水対策)

第16条 地下室の設置における浸水対策については、杉並区地下室の設置における浸水対策に関する指導要綱（平成18年1月10日杉並第70283号）に基づき、浸水対策届出書を区長に届け出るものとする。

(自転車置場等)

第17条 適用事業(1)又は適用事業(3)を行う事業は、下表の基準に従い自転車駐車場（以下「駐輪場」という。）及び自動二輪車又は原動機付自転車駐車場（以下「バイク置場」という。）を整備するものとする。ただし、ワンルーム形式及びファミリー形式併用の集合住宅の場合は、下表から形式毎に台数を算出し、その合計台数とするものとする。

種別	台数		備考
	駐輪場	バイク置場	
ワンルーム形式の住戸	住戸数分以上	住戸数の10%以上	端数は切り捨て
ファミリー形式の住戸	住戸数の150%以上		

2 適用事業(2)を行う事業者は、杉並区自転車の放置防止および駐車場の整備に関する条例（昭和59年条例第46号）により自転車駐車場の整備を行うものとする。

3 1台当たりのスペース、その他の事項の取り扱いについては、別に定めるものとする。

（駐車場）

第18条 適用事業(1)又は適用事業(3)を行う事業者は、居住者用駐車場としてファミリー形式の住戸数の20パーセント以上の台数を整備することに努めるものとする。ただし、事業区域の状況などにより、居住者用の駐車台数を確保することが困難な場合は、別に定めるものとする。

2 適用事業(1)又は適用事業(3)を行う事業者は、計画戸数が29戸以下の場合は1台以上、30戸以上の場合は2台以上の外来者用駐車場を敷地内に確保するものとする。ただし、全住戸数が10戸未満で、土地の状況等によりやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

3 1台当たりのスペース、その他の事項の取り扱いについては、別に定めるものとする。

（ごみ保管施設等）

第19条 事業者は、杉並区廃棄物の処理及び再利用に関する条例（平成11年条例第37号）の規定に基づき整備するものとし、杉並区大規模建築物の廃棄物保管場所等の設置に関する要領（平成14年5月22日杉環清発第58号）及び杉並区集合住宅における廃棄物の保管場所の設置及び集積所の利用に関する指導要綱（平成14年6月6日杉環清発第73号）に基づき、関係書類の提出又は事前協議を行うものとする。

2 前項に定めるもののほか、建築する建築物の規模等にかかわらず、ごみ保管施設及びリサイクル可能な回収資源等を保管する施設を整備するよう努めるものとする。

（良好な景観及び安全な環境の確保）

第20条 事業者は、良好な景観づくりのため、杉並区景観条例（平成20年条例第43号）に定めるところにより、区長と協議等を行なうものとする。

2 事業者は、犯罪防止活動を推進するとともに、犯罪の防止に配慮した環境を整備し、犯罪のない安全で安心して暮らせる社会の実現に努めるものとし、杉並区生活安全及び環境美化に関する条例（平成15年条例第15号）に基づき、所在地を管轄する警察署と協議を行うものとする。

（省エネルギー等への配慮）

第21条 適用事業(1)及び適用事業(2)を行う事業者は、自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用など、環境に配慮した計画に努めるものとする。

第4章 集合住宅に関する措置

（住宅の居住水準等）

第22条 適用事業(1)又は適用事業(3)を行う事業者は、次の各号に掲げる居住水準等により住戸を整備するよう努めるものとする。

(1) 1住戸の最低専用床面積は、25平方メートル以上とする。ただし、全住戸数が10戸未満の集合住宅、寮及び寄宿舎等については20平方メートル以上とする。

(2) 居室の天井の高さは、2.3メートル以上とすること。

(ファミリー形式の住戸の設置)

第23条 適用事業(1)を行う事業者は、ワンルーム形式の住戸が20戸を超える場合は、20戸を超える部分の2分の1以上をファミリー形式の住戸とするものとする。

(バリアフリーに配慮した住戸の設置)

第24条 適用事業(1)を行う事業者は、全住戸を、次の事項に適合するバリアフリーに配慮した住戸とするよう努めるものとする。

(1) 管理人室等への連絡のための通報設備の設置を可能とすること。

(2) 床材は滑りにくいものとし、床面には原則として段差を設けないこと（玄関の上がりかまち及びメゾネット住戸の階段等を除く。）。ただし、傾斜路を設ける場合又は適切な位置に手すりを設置している場合を除く。

(3) 玄関、廊下、便所及び浴室に手すりを設置又は設置可能な構造とすること。

(4) 玄関の出入口及び廊下の有効幅は85センチメートル以上とすること。

2 建築敷地に接する前面道路から住戸にいたる主要な経路は、バリアフリーに配慮した整備を行うよう努めるものとする。

(管理人室)

第25条 適用事業(1)又は適用事業(3)を行う事業者は、原則として、10平方メートル以上の面積を有する管理人室を設置するものとする。ただし、全住戸数が10戸未満の集合住宅及び所有者自らが管理人を務め、かつ、同一建物に居住する場合は、管理人室の面積を縮小し、又は設置しないことができる。

(管理体制)

第26条 適用事業(1)又は適用事業(3)を行う者は、次に定める管理を行うよう努めるものとする。

(1) 全住戸数が10戸未満の場合は、定時巡回管理等の適切な管理をする。

(2) 全住戸数が10戸以上30戸未満の場合は、1日4時間以上の駐在管理とする。

(3) 全住戸数が30戸以上の場合は、常駐管理とする。ただし、夜間等の不在時について巡回等適切な管理が行えるものについては、前号で定める時間数をもって常駐管理とみなす。

(管理責任者の選定等)

第27条 適用事業(1)又は適用事業(3)を行う事業者は、管理責任者を定め、入居者の実態を常に把握するとともに、次に定める管理を行うよう努めるものとする。

(1) 近隣関係住民等からの苦情には、速やかに誠意を持った対応をとること。

(2) ごみ・資源の分別など適正な処理ができるような管理とすること。

2 管理責任者は、災害時などにおいて、居住者の安否確認や情報提供及び地域等への協力を努めるものとする。

(緊急連絡先等)

第28条 事業者は、建物の管理者、防火対象物責任者及び管理会社等のうち当該建築物への緊急時対応が可能な者の氏名及び連絡先等を記載した表示板等を設置し、先住者及び近隣関係住民に周知するものとする。

2 事業者は、表示板の記載事項に変更が生じたときは、速やかに修正するものとする。

(建築物の維持・管理等)

第29条 事業者は、本要綱に基づき整備した内容や近隣住民との合意事項について、建築物の定期的な保守点検を実施し、適切に維持管理できるよう努めるものとする。

2 適用事業(1)又は適用事業(3)を行う事業者は、当該事業を分譲目的として行う場合は、修繕費用の積立及び長期修繕計画の作成に関する規定を盛り込んだ管理規約等を定めるよう入居者等を指導するものとする。

3 適用事業(1)又は適用事業(3)を行う事業者は、将来の給排水設備等の更新に十分配慮

して、建築計画を行うものとする。

(住民登録等)

第30条 適用事業(1)又は適用事業(3)を行う事業者は、入居者等に対して、住民登録等の必要な諸手続を行うよう指導するものとする。

2 適用事業(1)又は適用事業(3)を行う事業者は、入居者の自治会の設立や町会への加入を積極的に働きかけるものとする。

(近隣に配慮した設備等と入居者マナーの徹底)

第31条 事業者は、近隣住民その他に迷惑を及ぼさない建築設備及び構造とするため、次のことに配慮するよう努めるものとする。

(1) 廊下、階段、ボイラー及びクーラー等については、防音対策等を講ずること。

(2) 換気扇等については、防音対策等を講ずること。

(3) 隣家等に対するプライバシーを配慮して対策等を講ずること。

(4) 生活上発生する騒音等については、他人に迷惑を及ぼさない対策を講ずること。

2 事業者は、入居予定者と入居契約を締結する時は、次の各号について管理規約に盛り込む等、その周知の徹底を図るよう努めるものとする。

(1) 近隣への迷惑や不快行為となる騒音等を発生させないこと。

(2) ごみ・資源の分別など適正な処理等のルールを徹底させること。

(3) 周辺道路への自動車、自転車等の駐車をさせないこと。

(子育て支援施設等に関する協議)

第32条 次の各号のいずれかに掲げる事業を行う事業者は、区長と子育て支援施設に関する協議を行い、その協議結果に基づき適切な措置を講ずるよう努めるものとする。

(1) 適用事業(1)のうち、ファミリー形式の住戸数が50戸以上の集合住宅建設事業

(2) 適用事業(2)

2 前項に定める事業を行う事業者は、事業計画の変更が可能な時期で、かつ、第5条第1項に定める協議申請書を提出するまでに、子育て支援施設設置について、担当主管課と別に定める協議要領に基づき協議を行うものとする。

3 適用事業(1)のうち、ファミリー形式の住戸数が100戸を超える事業を行う事業者は、義務教育への就学に関し、杉並区教育委員会と協議を行うものとする。

(相隣関係)

第33条 事業者は、事業計画の作成及び当該建物の施工に当たっては、相隣紛争の防止に十分配慮するものとし、紛争が生じた場合は速やかに誠意をもって円満にこれを解決するよう努めるものとする。

第5章 雑則

(報告)

第34条 区長は、特に必要があると認める場合には、事業者に維持・管理に関する報告を求めることができる。

2 事業者は、前項の報告を求められたときは、速やかに維持・管理に関する報告書(第4号様式)を提出するものとする。

(要請)

第35条 区長は、本要綱に定める事項を事業者が遵守しない場合は、本要綱の目的を達成するため、必要な措置を事業者に要請することができる。

(委任)

第36条 この要綱に定めるもののほか、その実施に必要な事項は別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成20年10月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

- 2 第5条第1項（同条第2項において準用する場合を含む。以下同じ。）の規定は、平成20年11月1日以後に行う紛争予防条例施行規則第5条第1項各号に定める申請等（以下「申請等」という。）に係る事業計画について適用する。この場合において、施行日以前に紛争予防条例で定める標識を設置したときにおける第5条第1項の規定の適用については、同項中「同条例に定める標識設置の前日」とあるのは、「施行日から申請等の日の30日前」とする。
- 3 杉並区ワンルーム形式集合建築物の建築に関する指導要綱（昭和59年3月1日杉建指発第346号）及び杉並区ワンルーム形式集合建築物の建築に関する指導要綱実施細目（昭和59年3月1日杉建指発第347号）は、平成20年10月31日をもって廃止する。
 - 附 則（平成21年3月31日 杉並第72359号）
この要綱は、平成21年4月1日から施行する。
 - 附 則（平成25年10月30日 杉並第38362号）
この要綱は、平成25年11月1日から施行する。

様式 略

杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱実施細目

平成 20 年 7 月 10 日

杉並第 19569 号

改正 平成 21 年 3 月 31 日 杉並第 72389 号

平成 24 年 11 月 27 日 杉並第 45329 号

平成 28 年 3 月 31 日 杉並第 67915 号

(目的)

第 1 条

この細目は、杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱（平成 20 年 7 月 10 日杉並第 19569 号。以下「要綱」という。）第 36 条の規定に基づき、要綱の施行について必要な事項を定めることを目的とする。

(用語)

第 2 条

この細目で使用する用語は、要綱で使用する用語の例による。

(適用範囲)

第 3 条

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 86 条の一団地認定の規定により、一の敷地内にあるものとみなされる二以上の建築物については、二以上の建築物を一とみなして、要綱を適用する。

- 2 要綱第 3 条第 7 号に定める集合住宅（以下「集合住宅」という。）には、居室並びに専用の玄関、台所、便所及び浴室等を備え、独立した生活を営むことが可能な住戸を有しない寮及び寄宿舎は含まない。
- 3 集合住宅には、住戸の全てがファミリー形式の住戸である共同住宅、寄宿舎、長屋を含むものとする。
- 4 要綱第 4 条第 2 項で定める適用事業（1）と適用事業（2）又は適用事業（2）と適用事業（3）が複合する場合（以下「複合建築物」という。）は、該当するそれぞれの事業の整備基準を適用する。
- 5 要綱第 4 条第 4 項第 1 号の公共建築物は、原則として行政財産又はこれに類するものと位置付けられているものとする。
- 6 要綱第 4 条第 4 項第 4 号の駅舎等の公共的施設とは、駅舎、線路を横断する自由通路及びその付属建築物、バスターミナルその他これらに類するものとする。

(事前協議)

第 4 条

要綱第 5 条に定める協議申請書の添付書類は、次のとおりとする。

ア 事業計画概要書

イ 案内図、現況図、土地利用計画図、公図の写し、設計図書

* 土地利用計画図とは、配置図に歩道状空地、広場状空地、緑地、駐輪場及び駐車場等の施設内容を記入したものをいう。

* 設計図書とは、配置図、各階平面図、立面図及び断面図（必要に応じて外構図、排水計画図、舗装構造図）などをいう。

ウ その他特に必要と認めるもの

2 提出時の留意点

設計図書を含む書面の提出部数は各 2 部とし、規格は A 4 判サイズに折りたたみ、左とじとする。

(届出及び協議等)

第4条の2

事業計画の変更及び取り止めに関する取り扱いは、次のとおりとする。

- (1) 事業計画の軽微な変更をする場合は、計画変更協議申請書（第1号様式）により行うものとする。
- (2) 建築主等を変更する場合は、建築主等変更届（第2号様式）により行うものとする。
- (3) 事業計画を取り止める場合は、協議取下げ届（第3号様式）により行うものとする。

2 要綱第7条に定める協議の合意等に関する事項

- (1) 協議の合意は、要綱で定める全ての基準を満たした場合のみ協議合意書（第4号様式）を交わすことができるものとし、申請者の求めに応じて締結する。
- (2) 協議内容の確認について、前号の合意書によらない場合は、項目ごとに基準に適合（「適」）又は不適合（「否」）若しくは対象外（「外」）を審査（以下「判定」という。）し、その結果を協議内容の確認について（通知）（第5号様式）により通知する。
- (3) 計画変更の判定結果は計画変更協議内容の確認について（通知）（第6号様式）により通知する。

(環境空地の整備)

第5条

要綱第9条に定める環境空地は、天空とし、フェンス、塀等で囲われていないこと。

- 2 事業区域面積が500㎡以下又は事業区域の形状等により環境空地の確保が困難な場合は、区長と協議の上、環境空地を整備しないことができる。
- 3 事業区域が2以上の用途地域にわたる場合は、それぞれの用途地域ごとに環境空地の面積を算定し、合計した面積とする。
- 4 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第6号及び第7号で規定する公園、緑地又は広場（提供公園等）を整備する場合については、要綱第9条第1項で定める環境空地の確保の割合から3パーセントを減じた割合により環境空地を確保することができる。

(歩道状空地)

第5条の2

要綱第9条第1項第1号に定める歩道状空地は、前面道路に沿って設ける歩行者用の空地をいい、その基準は以下のとおりとする。

- (1) 必要に応じて縁石等を設け、歩行者の安全及び不法駐車防止に配慮する。
 - (2) 両端部に切下げを設けるなど、バリアフリーに配慮し、車いす等の通行に支障のないものとする。
- #### 2 要綱第9条第2項ただし書きに規定する既に歩道がある場合の取り扱いについては、以下のとおりとする。
- (1) 事業区域の接道面が一方向の場合
 - ア 既設の歩道の幅員が歩道状空地の基準を満たしていない場合は、その不足部分の幅員を補う歩道状空地を設けることとし、補った部分の面積と広場状空地の面積の合計を環境空地の面積とする。
 - イ 既設の歩道の幅員が歩道状空地の基準を満たしている場合は、広場状空地により、環境空地の面積の基準を満たすよう整備するものとする。
 - (2) 事業区域の接道面が複数ある場合
 - ア 既設の歩道の幅員が歩道状空地の基準を満たしていない場合は、その不足部分の幅員を補う歩道状空地を設けることとし、補った部分の面積と他の歩道状空地

の面積、広場状空地の面積の合計を環境空地の面積とする。

イ 既設の歩道の幅員が歩道状空地の基準を満たしている場合は、他の歩道状空地の面積及び広場状空地の面積の合計を環境空地の面積とする。

(広場状空地)

第5条の3

要綱第9条第1項第2号に定める広場状空地の面積は、次の算式により求める。

(事業区域面積×(5パーセント又は10パーセント)) m² - (整備する歩道状空地面積) m² = (広場状空地面積) m²

2 広場状空地の面積として算入できるものは以下のとおりとする。

(1) 接道緑化として整備を行う部分

(2) 外部空間と連続をなしている事業区域内空地及び緑地帯等として整備を行う以下の部分

ア 周長の6分の1以上が、道路又は歩道状空地に接する空地及び緑地帯

イ 歩行可能な部分の幅が2メートル以上で、かつ、事業区域内を通り抜け、道路等の相互間を有効に連絡する貫通通路

ウ イに定める貫通通路に沿って設ける緑地帯

(環境空地との重複)

第5条の4

窓先空地、窓先空地からの避難通路幅員部分、主要出入口までの通路幅員部分については、環境空地と重複できるものとする。

2 車路については、歩道状空地とのみ重複できるものとする。

(離隔距離)

第6条

自転車置場及び物置等、棟別の平屋建附属建築物には、要綱第10条に定める基準を適用しない。

(防火水槽)

第7条

管轄する消防署と協議した結果、要綱第11条に定める防火水槽を設置する必要がない旨の指導があった場合は、設置しないことができる。

(自転車置場等)

第8条

要綱第17条に定める自転車置場等の1台当たりのスペースは、原則として、駐輪場にあっては幅0.6メートル、奥行き1.9メートル以上、バイク置場にあっては幅1.0メートル、奥行き2.3メートル以上とする。ただし、機械式ラック等により有効に駐輪が可能な場合はこの限りでない。

2 駐輪場及びバイク置場における車路幅員は、自転車等の出入りに支障のない幅を確保し、また設置場所については、避難上支障のない位置に配置し、環境空地等との兼用はしないものとする。

3 駐輪場及びバイク置場を1階以外の階に設置する場合は、エレベーター等を自転車及びバイクの積み下ろしが自由にできる程度の大きさのものとする。

(駐車場整備)

第9条

要綱第18条第1項ただし書きは、商業系地域において適用があるものとし、その取り扱いとは下表に定める。

事業区域面積	台数	備考
500 m ² 未満	確保しないことができる。	端数は、切り上げとする。
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	ファミリー形式の住戸数の5%以上	
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	ファミリー形式の住戸数の10%以上	

- 2 要綱第 18 条第 2 項ただし書きの、土地の状況等によりやむを得ないと認められる場合は、事業区域が商業系地域の場合とする。
- 3 事業区域が商業系地域を含む 2 以上の用途地域にわたる場合は、法第 53 条第 1 項の規定による当該地域内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該地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が、敷地面積全体の 70% 以上となる場合に、前 2 項の規定の適用があるものとする。
- 4 要綱第 18 条第 1 項及び第 2 項の駐車場の 1 台当たりのスペースは、原則として、幅 2.5 メートル、奥行き 6.0 メートル以上（ただし、居住者用駐車場のスペースについて、特殊な装置を用いる駐車施設で有効に駐車できるものはこの限りでない。）とし、敷地内の避難上支障のない位置に設け、環境空地等との兼用はしないものとする。
- 5 適用事業(2)を行う事業者は、東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）の規定により整備するものとする。
- 6 要綱第 18 条第 2 項に定める外来者用駐車場は、来客用、サービス用及び荷さばき用等に使用する駐車スペースとし、平置きで設置するものとする。
また、外来者用駐車場及び外来者用駐車場に至る車路は、はり下等の有効高さ 3 メートル以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとする。
- 7 事業区域外の居住者用及び外来者用駐車場は、認めないものとする。
- 8 東京都が所管する駐車場の設置に係る条例等に規定する駐車場については、要綱に定める駐車場と重複できるものとする。
- 9 窓先空地、窓先空地からの避難通路幅員部分、主要出入口までの通路幅員部分等については、要綱に定める駐車場と重複できないものとする。
(要綱第 4 章に定める集合住宅に関する事項)

第 10 条

要綱第 22 条第 1 号及び次項第 2 号で定める寮、寄宿舎の定義は、次のとおりとする。

- (1) 寮、寄宿舎とは、特定の学校、会社等に所属する者の居住の用に供する建築物であって、住戸数に相当する床面積の食堂、集会室、浴室等の共用部分（以下「共用部分」という。）を有し、かつ、管理人又はこれに準ずる者が常駐しているものとする。
 - (2) 前号に定める住戸数に相当する共用部分の面積は、1 住戸当り 1 m²以上とする。
- 2 要綱第 23 条に定めるファミリー形式の住戸の設置に関する事項は、次のとおりとする。

- (1) ファミリー形式の住戸の戸数計算は、次のとおりとする。

ア 計算式 ファミリー形式住戸数 = (ワンルーム形式住戸数 - 20 戸) × 1/2

イ 早見表

ワンルーム形式住戸数	20 戸	21 戸	22 戸	23 戸	25 戸	30 戸	35 戸	40 戸
ファミリー形式住戸付置数	0 戸	1 戸	1 戸	2 戸	3 戸	5 戸	8 戸	10 戸
総戸数	20 戸	22 戸	23 戸	25 戸	28 戸	35 戸	43 戸	50 戸

* 端数は切り上げとする。

- (2) 寮、寄宿舎及び福祉施設等の建設で区長が必要と認める場合は、ファミリー形式の住戸を設置しないことができる。

- 3 要綱第 25 条に定める管理人室に関する事項については、次のとおりとする。
- (1) 管理人室は、宿泊できる最低限の設備（簡易ベッド、ミニキッチン、トイレ等）を備えたものとし、管理人室は住戸数に含めないものとする。
 - (2) 所有者が居住し、自らが管理人を務めるため、管理人室を設置しない場合は、主要玄関付近に、要綱第 28 条で規定する表示板の設置や、インターホン等の連絡用設備を設置するものとする。
 - (3) 所有者が法人（社宅等）であって管理人室を設置しない場合の前号の取り扱いは次のとおりとする。
 - ア 管理用住戸が、主要玄関に最も接近しており、駐在時には、住人等の出入を把握できる構造になっていること。
 - イ 受付窓口・カウンター、連絡先の掲示板や管理用具格納庫など管理上不可欠と思われる設備が配置されていること。
 - ウ 防犯カメラやエレベーターなど、管理する上で必要な配電盤等が設置されていること。
- 4 要綱第 26 条に定める管理体制に関する事項については、次のとおりとする。
常駐の管理人とは、建築物の所有者自らが管理人を務め、かつ、同一建築物に居住する場合も含むものとする。
- 5 要綱第 27 条に定める管理責任者の選定等に関する事項については、次のとおりとする。
事業者は、要綱第 5 条で定める区長との協議の際、管理責任者が決定していない場合は、決定後、速やかに管理責任者の氏名又は名称、連絡先、夜間等の不在時の緊急連絡先等を表示板に記載するものとする。

附 則

この細目は、平成 20 年 10 月 1 日から施行する。

附 則（平成 21 年 3 月 31 日杉並第 72389 号）

この細目は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 24 年 11 月 27 日杉並第 45329 号）

この細目は、平成 24 年 12 月 10 日から施行する。

附 則（平成 28 年 3 月 31 日杉並第 67915 号）

この細目は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

様式 略