

杉並区風致地区条例に基づく許可の審査基準

平成12年3月31日
杉 建 建 発 第 264号

改正 平成16年4月20日 杉 並 第 4271号
平成22年6月4日 杉 並 第 14179号
平成26年3月25日 杉 並 第 64612号

第1 目的
この審査基準は、杉並区風致地区条例(平成25年杉並区条例第36号。以下「条例」という。)の運用に当たり、許可の基準及びその取扱いを明確にし、もって事務の適正な執行に資することを目的とする。

第2 総則
1 条例第3条第1項の規定に基づく許可の取扱いは、条例第5条の規定によるもののほか、本審査基準の定めるところにより行うものとする。
2 条例第3条第3項の規定に基づく国、都又は区の機関が行う行為に関する協議の取扱いについては、許可の取扱いに準じ、条例第5条の規定に基づく許可基準及び本審査基準に従い、協議に応ずるものとする。
3 条例第4条の規定に基づく適用除外行為に関する事前通知の取扱いについては、条例第5条の規定に基づく許可基準及び本審査基準を遵守するよう指導するものとする。
4 条例第5条第1項の適用に当たり、各風致地区内をA地域、B地域、C地域、D地域及びS地域に区分し、それぞれの区域について運用する。

地域区分選定要件

地域区分	選 定 要 件
A地域	風致地区の核として位置づけられ、優良な風致を特に保全すべき地域
B地域	核としての地域をとりまくなど風致地区の美観、雰囲気を守る役割を果たすべき地域。例えば第一種低層住居専用地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
C地域	住宅を中心として一定程度の風致が維持されている地域。例えば第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
D地域	特に土地利用上配慮すべき地域で、風致が相当失われている地域。例えば近隣商業地域及び商業地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
S地域	公共的な街づくり手法等の適用を受けた地区で、特殊な位置づけを与えるべき地域

5 本審査基準は、杉並区行政手続条例(平成7年杉並区条例第28号)第5条の規定に基づく「審査基準」とする。

第3 用語の定義
本審査基準において、用語の定義は、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)並びに杉並区みどりの条例(平成18年3月20日杉並区条例第21号)の定めるところによるほか、次に定めるとおりとする。
(1) 「建ぺい率」とは、建築面積の敷地面積に対する割合をいう。
(2) 「壁面後退距離」とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は敷地境界線までの距離をいい、この距離の最小のものをもってその建築物の壁面後退距離とする。
(3) 「土地の形質の変更」とは、切土又は盛土を伴う、土地の物理的形狀を変更させる行為をいう。
(4) 「木竹」とは、竹類を含む木本類の総称であり、草本類は含まない。
(5) 「水面」とは、池、沼、河川、湖その他一切の水面をいう。ただし、人工水面で個人庭園内の池、防火池など不特定多数の利用がないもの、風致景観にかかわらないものは含まない。
(6) 「緑地」とは、縁石等で区画された樹木などで覆われている土地並びに植栽された樹木等と一体をなす池、花壇及び地被植物が植栽された土地をいう。ただし、窓先空地等で地被植物のみの植栽地及び主として運動競技等の目的に利用される芝地等を除く。
(7) 「緑地率」とは、緑地面積の敷地面積(建築物等の建築以外の行為については施行する区域の面積)に対する割合をいう。
(8) 「残存緑地」とは、既存の良好な樹木等が保全されている緑地をいう。
(9) 「高木」とは、植栽時の高さが3メートル以上で、成木時の高さが5メートルを超える樹木をいう。
(10) 「中木」とは、植栽時の高さが1.5メートル以上3メートル未満で、成木時の高さが3メートルを超え5メートル以下の樹木をいう。
(11) 「低木」とは、高木及び中木以外の樹木をいう。
(12) 「地被植物」とは、芝、リュウノヒゲ、アイビー、シダ植物等をいう。
(13) 「ツル植物」とは、ツタ類、カズラ等の木性ツル植物等をいう。
(14) 「樹冠及び樹冠投影面積」とは、樹木の枝葉の広がりを樹冠、樹冠を地表に真上から投影した面積を樹冠投影面積という。ただし、徒長枝を除く。

第4 審査の基準
条例第3条第1項の規定に基づく許可の基準等については、条例第5条の規定によるもののほか、次によるものとする。
1 許可の基準
(1) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更(以下「宅地の造成等」という。)
①切土及び盛土は必要最小限に止め、できるだけ建築部分に限定するものであること。
②できるだけ地形に順応した造成等を行うものであること。
③支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させるものであること。

- ④擁壁については表面処理(自然石風等)又は植栽により覆い隠すよう努めること。
 - ⑤地表の舗装面積は必要最小限に止めること。
 - ⑥施行面積が1ヘクタール以下のものにあつては、高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。
 - (2) 木竹の伐採
 - ①支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させるものであること。特に、生垣若しくは高木・低木の密植等列状又は面的に風致を形成しているものは、極力残存させるものであること。
 - ②保存樹木等周辺風致の維持に有効と認められる大径の高木については、極力残存させるものであること。
 - ③伐採した後は、積極的に修景植栽を行うこと。
 - ④伐採区域の面積が1ヘクタールを超えない場合でも、1,000平方メートルを超える皆伐については、本審査基準第2-4のA地域においては認めないものとする。
 - (3) 土石の類の採取
 - ①採取方法はできるだけ坑道掘りによること。
 - ②採取による地表の崩壊又は陥落の防止策及び汚濁水等の処理の対策を施すこと。
 - (4) 水面の埋立て又は干拓
 - ①湖沼景観への影響を最小限度とし、当該風致地区の風致景観の中核をなす水面については原則として認めない。
 - ②残存する水面の水位、水量の変更を伴わないものであること。
 - (5) 建築物等
 - ①色彩は意匠に含まれるものであること。
 - ②建築物等の色彩は、原色及び蛍光色は避けること。
 - ③周囲の風貌に配慮し、地区内の色彩の階調を破らない調和的な色彩にするよう努めること。
 - ④広告物又は看板等特殊な用途を有するものにあつて前記の②及び③によりがたい場合でも、できるだけその面積を少なくするなど風致の維持に努めること。
 - (6) 建築物の建ぺい率、道路側壁面後退距離及び隣地側壁面後退距離
条例第5条第1項第5号のただし書を適用する場合であつて高さの緩和を伴わないものについては、本審査基準第2-4の地域区分に従い、地域ごとの許可の基準を別表Ⅰのとおりとする。
 - (7) 建築物の高さ
条例第5条第1項第5号のただし書を適用する場合であつて高さの緩和を伴うものについては、本審査基準第2-4の地域区分に従い、地域ごとの許可の基準を別表Ⅱのとおりとする。
 - (8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積
 - ①できるだけ堆積を行う面積を少なくするなど風致の維持に努めること。
 - ②高さが3メートルを超えないこと。
 - ③本審査基準第2-4のA地域においては認めないものとする。
- 2 条例第5条第2項の規定に基づく風致の維持に必要な条件の附加
- (1) 木竹の伐採
本審査基準第2-4のA地域においては第5-1(1)の緑化基準Ⅰを、B地域においては第5-1(2)の緑化基準Ⅱを、C地域においては第5-1(3)の緑化基準Ⅲをそれぞれ満たすことを許可条件として附加するものとする。

- (2) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積
本審査基準第2-4のB地域においては第5-1(1)の緑化基準Ⅰを、C地域においては第5-1(2)の緑化基準Ⅱを、D地域においては第5-1(3)の緑化基準Ⅲをそれぞれ満たすことを許可条件として附加するものとする。
 - (3) 緑化基準が異なる場合の許可条件
建築物の建築その他の行為において義務づけられる緑化基準が異なる場合は、緑地率の高い基準の方を満たすことを許可条件として附加するものとする。
- 3 行政指導
- (1) 宅地の造成等
 - ①施行面積1,000平方メートルを超えるものについては、本審査基準第5-1(2)の緑化基準Ⅱを満たすよう指導する。
 - ②施行面積1,000平方メートル以下のもののうち、本審査基準第2-4のA地域において行われるものについては、第5-1(2)の緑化基準Ⅱを満たすよう指導する。
 - ③分譲地の造成申請については、建築物の建築に当たって条例第5条第1項第5号に定める基準等を遵守するよう指導する。
 - ④分譲地の造成において、一区画当たりの面積は、100平方メートル以上となるよう指導する。
 - (2) 木竹の伐採
区域内に1,000平方メートル以上の一団の樹林地がある場合は、その50%以上を残存させるよう指導する。
 - (3) 建築物等
ゴルフフェンス、塔その他これらに類する工作物の高さは、既存工作物の高さの範囲内で建て替えるほかは、30メートルを超えないよう指導する。

第5 緑化基準等

- 1 緑化基準
本審査基準において許可の基準若しくは条件又は行政指導の内容となる緑化基準については、次に定めるとおりとする。
- (1) 緑化基準Ⅰ
緑地率30%とする。
 - (2) 緑化基準Ⅱ
 - ①緑地率20%とする。
 - ②緑化基準Ⅱにおける特例
芝等地被植物のみが植栽される土地についても、その面積に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができるものとする。ただし、この場合緑地面積の2分の1を限度とする。
 - (3) 緑化基準Ⅲ
 - ①緑地率10%とする。
 - ②緑地基準Ⅲにおける特例
 - ア (2)②と同じ
 - イ プランター、植木鉢(壁掛型のものを含む。)等簡易なものによる緑化についても、その垂直投影面積に0.1を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができるものとする。

2 緑地面積の算定

緑地率算定のもととなる緑地面積は、次に掲げる項目ごとにそれぞれ算出した面積を合算したものとする。

なお、条例第5条第1項第1号ウの「木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積」の算定も同様とする。

(1) 単独木

① 高木はその樹冠投影面積又は1本当たり3平方メートルとする。ただし、樹高の7割を直径とする円の面積を緑地として算定することができる。

② 中木はその樹冠投影面積又は1本当たり1平方メートルとする。ただし、現況及び植栽時における樹高が3メートル以上のものについては、樹高の7割を直径とする円の面積を緑地として算定することができる。

③ 低木はその樹冠投影面積又は1本当たり0.6平方メートルとする。

(2) 緑地帯

区画して植栽された土地の面積

(3) 生垣

生垣の幅に長さを乗じた土地の面積。ただし、生垣の幅は、0.6メートルとして算定することができる。

(4) ベランダ緑化

ベランダに植枿等(簡易なものは除く。)を設置して樹木(樹高0.6メートル以上のものに限る。)を植栽したものについては、その幅を1メートルと換算し、延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、この場合のベランダの高さは地上からおおむね10メートル以下のものとする。

(5) 壁面緑化

ツル植物で生長時に建築物の外壁全体を覆うように植栽したものについては、その高さを1メートルと換算し、水平方向の延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、この場合、壁面緑化最高部から最低部までの幅がおおむね3メートル以上のものとする。

(6) 屋上緑化

建築物の屋上部における緑化面積は、高さが地上から15メートル以下の場所にある屋上を緑化した場合に限り、その面積に0.2を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。

(7) 残存緑地に対する割増し

① 単独木の場合は、2(1)により算出した面積に、1.5を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。

② 樹林又は群植の場合は、樹冠投影の外縁を結んだ土地の面積に、2.0を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。

(8) 接道緑化に対する割増し

接道部における緑化については、(1)から(5)までにより算出した面積に、1.2を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、残存緑地に対する割増しとの併用はできないものとする。

第6 審査等に関する留意事項

- 審査に当たっては、他の法令・関係条例・規則・要綱等に留意すること。特に、建築協定や緑地協定が存在する場合は、その内容に十分配慮すること。

2 本審査基準に定めのない事項については、建築及び開発行為等並びに環境に関する関係法令の規定に基づく取扱いの例による。

3 申請指導及び審査に当たっては、申請地周辺の建築物の現況等風致の状況を十分に調査したうえで判断すること。また、現地調査については、「杉並区風致地区条例に基づく許可に関する現地調査等処理要領」(平成12年3月31日杉建建発第265号)によること。

4 許可必要行為が複合する申請行為については、原則として各行為ごとに許可が必要となる。ただし、建築物の建築とそれ以外の行為をあわせて同時期に行う場合は、建築物の建築の許可申請にそれ以外の行為の許可申請に必要な図書を添付させることにより、一括して取り扱うことができる。

5 宅地の造成等及び木竹の伐採等の行為の後に、当該行為の許可を受けた者以外の者の申請に基づき建築物の建築等の行為が行われる場合には、宅地の造成等及び木竹の伐採等の行為の許可申請の際に、植栽計画等の内容を建築物の建築等の行為の申請を行う者に引き継ぐ旨の文書を添付させること。

6 本条例による許可の判断は、都市の風致を維持することができるか否かを主眼としてなされるものであるので、申請者が申請地に所有権その他土地等を使用、収益、処分を行う権利を有しないことのみをもって不許可とすることはできない。

7 許可申請等に当たり、強迫的言動により審査等に圧力をかけるなどの不正な手段行使することは、条例第7条第4号の「その他不正な手段」に該当する。

なお、不正な手段の行使にもかかわらず行政庁が判断を誤らなかった場合でも、不正な手段の行使の後許可を受けた者は、条例第7条の監督処分の対象となる。

第7 その他

杉並区風致地区条例施行規則第3条の別表のその他の図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 東京都風致地区条例(昭和45年東京都条例第36号)又は条例の従前の許可書の写し(別表Ⅰの要件「建て替え」に該当する場合)
- (2) 承諾書(別表Ⅰの要件「建て替え」の一部及び「耐火建築物」に該当する場合)
- (3) その他必要とされるもの

附 則

この審査基準は、平成12年4月1日から施行する。

附 則 (平成16年4月20日改正)

- 1 この審査基準の改正は、平成16年5月1日(以下「施行日」という。)から施行する。
- 2 施行日前に、東京都風致地区条例の一部を改正する条例(平成16年東京都条例第99号)による改正前の東京都風致地区条例第3条第1項の規定により同項各号に掲げる行為の許可を申請した者に対する許可の基準等については、この審査基準の改正規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則 (平成22年6月4日改正)

この審査基準の改正は、平成22年6月7日から施行する。

附 則(平成26年3月25日改正)

- 1 この審査基準の改正は、平成26年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。
- 2 施行日前に、東京都風致地区条例の一部を改正する条例(平成25年東京都条例第119号)による改正前の東京都風致地区条例第3条第1項の規定により同項各号に掲げる行為の許可を申請した者に対する許可の基準等については、この審査基準の改正規定にかかわらず、なお従前の例による。