

議案第74号

調布市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。

平成29年11月30日

提出者 調布市長 長 友 貴 樹

提案理由

適用区域として多摩川住宅地区整備計画区域を加えるとともに当該区域内における建築物の制限について定めるほか、所要の改正及び規定の整備を行うため、提案するものであります。

調布市条例第 号

調布市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

調布市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成9年調布市条例第13号）の一部を次のように改正する。

第1条の次に次の1条を加える。

（定義）

第1条の2 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

第5条（見出しを含む。）、第13条第3号及び第14条第3号中「建ぺい率」を「建蔽率」に改める。

別表第1に次のように加える。

13	平成29年調布市告示第404号に定める調布都市計画多摩川住宅地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域（以下次表において「多摩川住宅地区整備計画区域」という。）
----	--

別表第2中「建ぺい率」を「建蔽率」に改める。

別表第2に次の1表を加える。

13 多摩川住宅地区整備計画区域

ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	コ
計画地区の区分	建築物の用途の制限	建築物の容積率の最高限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最低限度	建築物の形態又は意匠の制限	垣又は柵の構造の制限
生活拠点地区	1 建築することができる建築物（法第48条第5項の規定にかかわらず建築することができる建築物をいう。） (1) 店舗, 飲食店その他これ	10分の16	10分の5	5,000平方メートル	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置 1 多摩川住宅地区地区計画計画図3（以下	25メートル以下かつ地上の階数8階以下	—	—	—

	<p>らに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計に同一敷地内にあるその他の用途に供する建築物の床面積を加えた値が10,000平方メートル以内のもの（自動車車庫等を除く。）</p> <p>(2) 上記(1)に附属する3階の部分にある自動車車庫</p> <p>2 建築してはならない建築物</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 長屋, 寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 多摩川住宅地区地区計画方針附図に表示する賑わい軸（以下「賑わい軸」という。）に面する建築物の1階から3階部分までを居住の用に供するもの（管理事務室, 集会所等及び居住の用に供する玄関, 階段等は, この限りでない。）</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) ホテル, 旅館等</p> <p>(6) 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの</p>				<p>「多摩川計画図3」という。）に表示する1号壁面は, 道路境界線から7メートル以上</p> <p>2 多摩川計画図3に表示する3号壁面は, 道路境界線から5メートル以上</p>				
住宅福祉複合地区	<p>1 建築することができる建築物（賑わい軸に面する建築物の1階部分において, 法第48条第3項の規定以外に建築すること</p>	上記に同じ。	10分の4	2,000平方メートル	上記に同じ。	上記に同じ。	—	—	—

	<p>ができる建築物をいう。)</p> <p>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの</p> <p>2 建築してはならない建築物</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 長屋、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場</p> <p>(6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(7) 賑わい軸に面する建築物の1階を居住の用に供するもの（管理事務所、集会所等及び居住の用に供する玄関、階段等は、この限りでない。）</p>								
住宅再生A地区	<p>1 建築することができる建築物（賑わい軸に面する建築物の1階部分において、法第48条第3項の規定以外に建築することができる建築物をいう。)</p> <p>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方</p>	<p>10分の16。ただし、良好な居住面積水準（70平方メートル）を満たす住戸を各街区ごとに整備する戸数の2分の1以上設けるものと</p> <p>し、次のいずれかに該当すると市長が認めた場合は、10</p>	<p>10分の4。ただし、緑地、地区公園及び地区広場を建築敷地面積の100分の16以上設置していると市長が認めた場</p>	<p>5,000平方メートル</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置</p> <p>1 多摩川計画図3に表示する1号壁面は、道路境界線から7メートル以上</p> <p>2 多摩川計画図3に表示する2号壁</p>	<p>1 建築物の高さは、次のいずれか低い高さとする。</p> <p>(1) 25メートル以下かつ地上の階数8階以下</p> <p>(2) 区画道路1号に面する敷地については、建築物の各部分から区画道路1号の反対側の境界線までの真北方向の水平距</p>	—	—	—

	<p>方メートル以内のもの</p> <p>2 建築してはならない建築物</p> <p>(1) 一戸建ての住宅（既存建築物を除く。）</p> <p>(2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 長屋、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場</p> <p>(6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(7) 賑わい軸に面する建築物の1階を居住の用に供するもの（管理事務所、集会所等及び居住の用に供する玄関、階段等は、この限りでない。）</p>	<p>分の17とする。</p> <p>1 CASBEE（建築環境総合性能評価システム）の建築（新築）Aランク以上の認証を受けたもの</p> <p>2 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第54条第1項に規定する認定を受けたもの</p>	<p>合は、100分の41とする。</p>		<p>面は、道路境界線から7メートル以上</p> <p>3 多摩川計画図3に表示する3号壁面は、道路境界線から5メートル以上</p> <p>4 多摩川計画図3に表示する5号壁面は、地区施設境界線から2メートル以上</p>	<p>離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下</p> <p>(3) 調3・4・4号線北側水路の北側境界線からの距離が20メートルを超え40メートル以下の区域は、20メートル以下かつ地階を除く階数6階以下</p> <p>2 備考の表(イ)の項に示す要件のいずれかに適合するものは、上記1(1)に規定する高さは同表(ロ)の項に掲げる高さとする。</p>			
住宅再生B地区	上記に同じ。	10分の16	上記に同じ。	上記に同じ。	上記に同じ。	<p>建築物の高さは、次のいずれか低い高さとする。</p> <p>1 25メートル以下かつ地上の階数8階以下</p> <p>2 区画道路1号に面する敷地については、建築物の各部分から区画道路1号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下</p>	---	---	---
住宅再生促進地区	<p>建築してはならない建築物</p> <p>1 一戸建ての住宅</p> <p>2 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これら</p>	10分の6	100分の26	---	---	---	---	---	---

	に類する用途を兼ねるもの 3 長屋, 寄宿舍 又は下宿 4 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの 5 公衆浴場 6 自動車車庫 (建築物に附属するものを除く。)								
公共 公益 地区	上記に同じ。	10分の10	10分の5	1,000 平方メ ートル	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置 1 多摩川計画図3に表示する1号壁面は, 道路境界線から7メートル以上 2 多摩川計画図3に表示する2号壁面は, 道路境界線から7メートル以上 3 多摩川計画図3に表示する3号壁面は, 道路境界線から5メートル以上	建築物の高さは, 次のいずれか低い高さとする。 1 25メートル以下かつ地上の階数8階以下 2 区画道路1号に面する敷地については, 建築物の各部分から区画道路1号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたものの以下	---	---	---

備考 次の(イ)の項に掲げる緩和要件のいずれかを満たす場合において, 建築物の高さの最高限度は, (ロ)の項に定めるところによる。

地区区分		住宅再生A地区				
(イ)	緩和要件	1 東京都マンション環境性能表示基準（平成17年東京都告示第 846号）の項目全てを星印3つとすること。 2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第6条第1項に規定する認定を受けること。 3 上記1及び2と同等の良質な住宅ストックの形成に値すると認められる基準を満たすこと。				
(ロ)	緩和内容（道路幅員と壁面の位置の制限による高さの最高限度の範囲）	道路幅員	壁面の位置の制限	高さの最高限度		
				25メートル以下かつ地上の階数8階以下	31メートル以下	37.5メートル以下
		16メートル	7メートル	道路境界から7メートル以上15メートル未満	道路境界から15メートル以上23メートル未満	道路境界から23メートル以上
		16メートル	5メートル	道路境界から5メートル以上12メートル未満	道路境界から12メートル以上19メートル未満	道路境界から19メートル以上
		12メートル	5メートル	道路境界から5メートル以上11メートル未満	道路境界から11メートル以上17メートル未満	道路境界から17メートル以上
		11メートル	5メートル	道路境界から5メートル以上10メートル未満	道路境界から10メートル以上16メートル未満	道路境界から16メートル以上
		10メートル	5メートル	道路境界から5メートル以上10メートル未満	道路境界から10メートル以上16メートル未満	道路境界から16メートル以上

附 則

この条例は、公布の日から施行する。