

# 杉並区環状八号線沿道地区計画について

平成 8 年 5 月 31 日 杉並区告示第 111 号  
平成 11 年 11 月 11 日 杉並区告示第 461 号

## <概要>

名 称	杉並区環状八号線沿道地区計画				
位 置	杉並区 上高井戸一丁目、上高井戸二丁目、上高井戸三丁目、高井戸西一丁目、高井戸西二丁目、高井戸西三丁目、高井戸東二丁目、高井戸東三丁目、高井戸東四丁目、宮前一丁目、宮前二丁目、南荻窪一丁目、南荻窪四丁目、荻窪一丁目、荻窪二丁目、荻窪四丁目、荻窪五丁目、上荻一丁目、上荻二丁目、桃井一丁目、今川一丁目、清水一丁目、清水二丁目及び清水三丁目各地方内				
面 積	約 50.2ha (延長約 5.2km)				
沿道の整備に関する方針	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	環状八号線沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、環状八号線沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図り、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐ。			
	土地利用に関する方針	環状八号線沿道においては、商業・業務系への土地利用の転換を目指すとともに、都市型サービス機能の集積と沿道地区の不燃化を促進し、背後の住宅地との調和を図って、活力と潤いのある良好な街並みを形成する。 さらに、環状八号線の生活道路としての機能を補完するため区域内の道路の整備を行い、都市機能と自然の調和した景観を形成するとともに、地域内の幹線道路により生ずる車公害を緩和するため緑化を積極的に推進する。			
沿道地区整備計画 建築物等に関する事項	区 分	ア の 区 域		イ の 区 域	
		環状八号線に面する建築物	それ以外の建築物	環状八号線に面する建築物	それ以外の建築物
	間口率の最低限度	建築物の沿道整備道路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の最低限度を7/10とする。 ただし、都市計画施設の区域は除く。		建築物の沿道整備道路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の最低限度を7/10とする。 ただし、都市計画施設の区域は除く。	
	建築物の高さの最低限度	敷地が沿道整備道路に接する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の最低限度は5メートルとする。 ただし、都市計画施設の区域は除く。		敷地が沿道整備道路に接する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の最低限度は5メートルとする。 ただし、都市計画施設の区域は除く。	
建築物の構造に関する遮音上の制限	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。 ただし、都市計画施設の区域は除く。		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。 ただし、都市計画施設の区域は除く。		

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	アの区域		イの区域		
		区分	環状八号線に面する建築物	それ以外の建築物	環状八号線に面する建築物	それ以外の建築物
	建築物の構造に関する防音上の制限		住宅、学校、病院、その他の静穏を必要とする建築物の居室について居室部分の閉鎖した際の窓、出入口、屋根及び壁等は防音上有害な空隙のないものとする。なお、建築基準法施行令第136条の2の2第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講じるものとする。	同左。ただし、沿道整備道路の境界線から30メートルを越える区域を除く。	住宅、学校、病院、その他の静穏を必要とする建築物の居室について居室部分の閉鎖した際の窓、出入口、屋根及び壁等は防音上有害な空隙のないものとする。なお、建築基準法施行令第136条の2の2第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講じるものとする。	同左
	建築物の壁面の位置の制限		沿道整備道路に面する特殊建築物（東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第9条各号に掲げるものに限る。）及び事務所の用途に供する建築物で、その面する部分の長さが20メートル以上であるものの、当該部分の1階及び地階における壁若しくはこれに代わる柱の面（敷地が沿道整備道路に接する位置における地表面からの高さが2.5メートル以内の部分に限る。）から沿道整備道路の境界線までの距離は1メートル以上でなければならない。		沿道整備道路に面する特殊建築物（東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第9条各号に掲げるものに限る。）及び事務所の用途に供する建築物で、その面する部分の長さが20メートル以上であるものの、当該部分の1階及び地階における壁若しくはこれに代わる柱の面（敷地が沿道整備道路に接する位置における地表面からの高さが2.5メートル以内の部分に限る。）から沿道整備道路の境界線までの距離は1メートル以上でなければならない。	
	垣又はさくの構造の制限		生垣またはフェンスとする。ただし、コンクリート造、ブロック造、石造その他これらに類する構造の部分は高さ1メートル以下とする。	同左	生垣またはフェンスとする。ただし、コンクリート造、ブロック造、石造その他これらに類する構造の部分は高さ1メートル以下とする。	同左
	建築物の用途の制限		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」を営む建築物は建築してはならない。	同左	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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。 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㎡以上のものを除く。 3. 建築基準法別表第二（に）項第三、四号、及び同表（ほ）項第二、三号に掲げる建築物。	同左
	公共施設の整備に関する事項	沿道地区計画区域内にある土地で、適正な位置にあるものをポケットスペース等として整備する。				
	土地利用に関する事項	区域において緑化の推進を図る。				

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」