

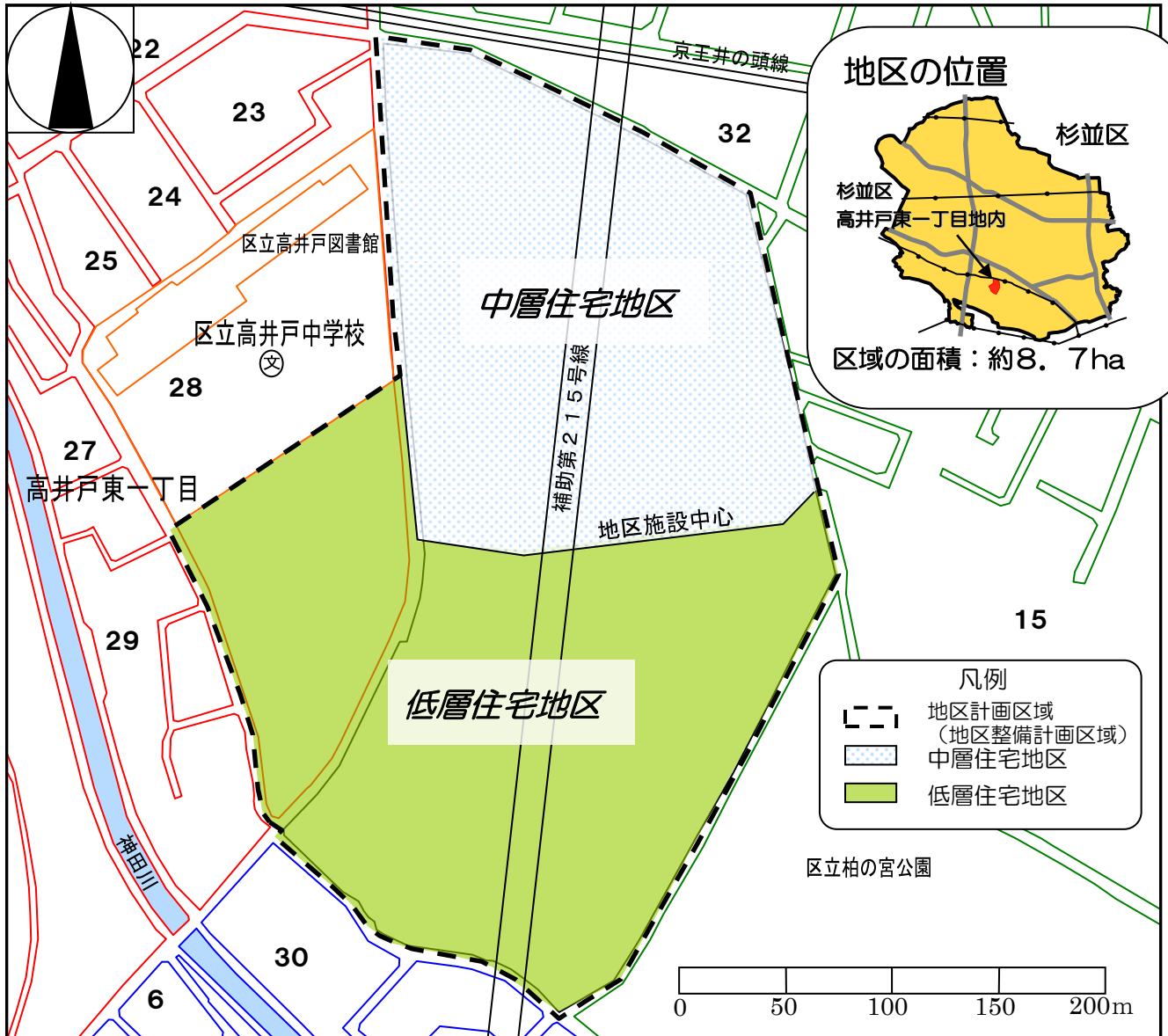
# 高井戸東一丁目地区

## 地区計画の概要

地区計画の決定：平成18年1月23日

### ～地区計画の届出と建築物等の制限～

東京都市計画地区計画高井戸東一丁目地区地区計画 計画図 [杉並区決定]



※本図は概略図なので、詳細は区役所の窓口で確認してください。

### 問い合わせ先



杉並区都市整備部市街地整備課 Tel.3312-2111

〒166-8570 東京都杉並区阿佐谷南1-15-1 西棟3階

# ■ 地区計画のあらまし

平成18年杉並区告示第48号 平成18年1月23日

名 称		高井戸東一丁目地区地区計画																													
位 置 ※		杉並区高井戸東一丁目地内																													
面 積 ※		約 8.7 ha																													
地区計画の目標		<p>本地区は、杉並区の南部地域、京王井の頭線浜田山駅から約200m南西に位置しており、避難場所に指定されている。</p> <p>また、地区内の南側は、杉並南部土地区画整理事業を施行すべき区域の指定がなされた地区である。</p> <p>そこで、土地区画整理事業の施行に併せて、地区計画を策定し、避難場所としての機能及び避難路の確保を図るとともに、防災・減災に配慮し、周辺地域と調和した緑豊かで良好な低中層市街地の形成をめざす。</p>																													
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>まとまりある既存の樹林地や地区外周部の並木などを保全し、災害時における有効な防災機能の確保に努めつつ、緑豊かな住環境の形成を図るため、地区を「低層住宅地区」と「中層住宅地区」とに区分し、それぞれにふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>《低層住宅地区》 戸建て住宅を中心とした、緑豊かな低層住宅地として、良好な住環境の維持・保全を図る。</p> <p>《中層住宅地区》 周辺地域と調和した中層住宅地として、良好な住環境の維持・保全を図る。</p>																													
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 既存の樹林地を維持・保全し、防災機能の確保と緑豊かな地域環境の形成を図る。</li> <li>2 地区外周部においては、既存の並木を保全するとともに外周道路及び歩道状空地を整備し、快適で安全な歩行空間と災害時の避難路を確保する。</li> <li>3 地区の東西方向に連絡する道路・通路等の基盤整備を行い、周辺を含めた道路ネットワークと災害時の避難路の形成を図る。</li> <li>4 魅力的な街並みづくりに配慮した区画道路の整備を図る。</li> </ol>																													
	建築物等の整備の方針	<p>地区内の建築物の耐火性を高め、ゆとりあるまちなみの形成に向けた敷地の細分化の防止など、防災・減災に配慮した良好な居住環境の維持・形成を図るため、低層住宅地区、中層住宅地区それぞれの整備方針を次のように定める。また、良好な街づくりと地区内の緑化、災害時の避難者の安全確保のため、垣又はさくの構造と建物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>《低層住宅地区》</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 敷地の細分化を防止し、ゆとりある住環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>2 戸建て住宅における、緑豊かで快適な住環境を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</li> </ol> <p>《中層住宅地区》</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一定規模の敷地面積を定め中層住宅の立地を誘導するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>2 地区周辺住宅地の住環境を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>3 周辺地域との調和を図るとともに、地区外周の並木などの景観に配慮した建築物の高さの制限を定める。</li> </ol>																													
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名 称</th> <th>幅 員</th> <th>延 長</th> <th>備 考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区画道路1号</td> <td>6m</td> <td>約 85m</td> <td>新 設</td> </tr> <tr> <td>区画道路2号</td> <td>6m</td> <td>約 65m</td> <td>新 設</td> </tr> <tr> <td>区画道路3号</td> <td>6m</td> <td>約 115m</td> <td>新 設</td> </tr> <tr> <td>区画道路4号</td> <td>6m</td> <td>約 125m</td> <td>新 設</td> </tr> <tr> <td>区画道路5号</td> <td>6m</td> <td>約 105m</td> <td>新 設</td> </tr> <tr> <td>区画道路6号</td> <td>6m</td> <td>約 65m</td> <td>新 設</td> </tr> </tbody> </table>	名 称	幅 員	延 長	備 考	区画道路1号	6m	約 85m	新 設	区画道路2号	6m	約 65m	新 設	区画道路3号	6m	約 115m	新 設	区画道路4号	6m	約 125m	新 設	区画道路5号	6m	約 105m	新 設	区画道路6号	6m	約 65m	新 設
名 称	幅 員	延 長	備 考																												
区画道路1号	6m	約 85m	新 設																												
区画道路2号	6m	約 65m	新 設																												
区画道路3号	6m	約 115m	新 設																												
区画道路4号	6m	約 125m	新 設																												
区画道路5号	6m	約 105m	新 設																												
区画道路6号	6m	約 65m	新 設																												

地区施設の配置及び規模	公園	名称	面積		備考	
		公園 1 号	約 1.30ha		新設	
		公園 2 号	約 0.21ha		新設	
		公園 3 号	約 0.14ha		新設	
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考	
		通路 ①	6m	約 70m	新設	
		通路 ②	6m	約 85m	新設	
		通路 ③	12m	約 55m	新設	
		通路 ④	12m	約 115m	新設	
		歩道状空地	3.5m	約 865m	新設	
地区の区分	名称	低層住宅地区		中層住宅地区		
	面積	約 5.0ha		約 3.7ha		
建築物等に 関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡		1,000㎡		
	壁面の位置の制限	<p>1 敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面までの距離は、1m以上とする。</p> <p>2 特別区道第1441号路線、同第1433号路線及び同第2130号路線に面する部分については、道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面までの距離を4m以上とする。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の何れかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</p>		<p>1 都市計画道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面までの距離は、1m以上とする。</p> <p>2 特別区道第1868号路線に面する部分については、道路境界線からの建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面までの距離を10m以上とする。</p> <p>3 特別区道第1441号路線又は、同第2130号路線に面する部分については、道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面までの距離を4m以上とする。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが、2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるものは、この限りでない。</p>		
	建築物の高さの最高限度	—		20m		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根等の色彩は、地区の環境に調和した落ち着いた色調とする。				
	垣又はさくの構造の制限	道路及び隣地との境界に設ける垣又はさくは、生け垣又は透過性のあるものとする。ただし、コンクリート造、ブロック造、石造などの構造で、地盤面からの高さが0.6m以下のものは、この限りでない。				
理由	防災・減災に配慮し、周辺地域と調和した、緑豊かで良好な住環境の形成を図るため、地区計画を決定する。					

※は知事同意事項

# ■ 届出の手続き

## ○ 地区計画の届出とは

地区計画の区域内で、建築計画や土地の区画形質の変更などを行うときは、届出・勧告制度が適用され、地区計画の内容に適合するように規制・誘導していきます。

地区計画の区域内で建築物を建てたり、建築物の用途を変えたりする場合などは、工事の着手の30日以上前に届出をしていただきます。もし、届出の内容が地区計画に適合しない場合は、区長が地区計画に適合するように勧告を行います。

また、建築物に関する制限事項のうち、その一部の項目については、建築基準法に基づく条例を制定します。条例に適合しない建築計画は、建築確認通知はされず、建築物は建築できません。

## ○ 届出の必要な行為及び提出書類

地区計画の届出をする際に必要な書類は次のとおりです。

### ①地区計画の区域内における行為の届出書

届出用紙は、区・市街地整備課に用意してあります。

### ②添付書類（行為の種別により、次にあげる図面を各1部添付してください）

行為の種別	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更 (切土・盛土、道路・宅地の造成など)	● 案内図		
	● 区域図 (公共施設配置図)	1/1,000以上	
	● 設計図	1/100以上	
建築物の建築 工作物の建設 建築物・工作物の用途の変更	● 案内図		★印の図面は1/100でも可
	● 配置図	1/100以上	
	● 立面図(2面以上)	1/50以上 ★	
	● 各階平面図	1/50以上 ★	
建築物・工作物の形態又は色彩その他意匠の変更	● 案内図		
	● 配置図	1/50以上 ★	
	● 立面図(2面以上)	1/50以上 ★	

## ○ 届出の手続きのながれ

