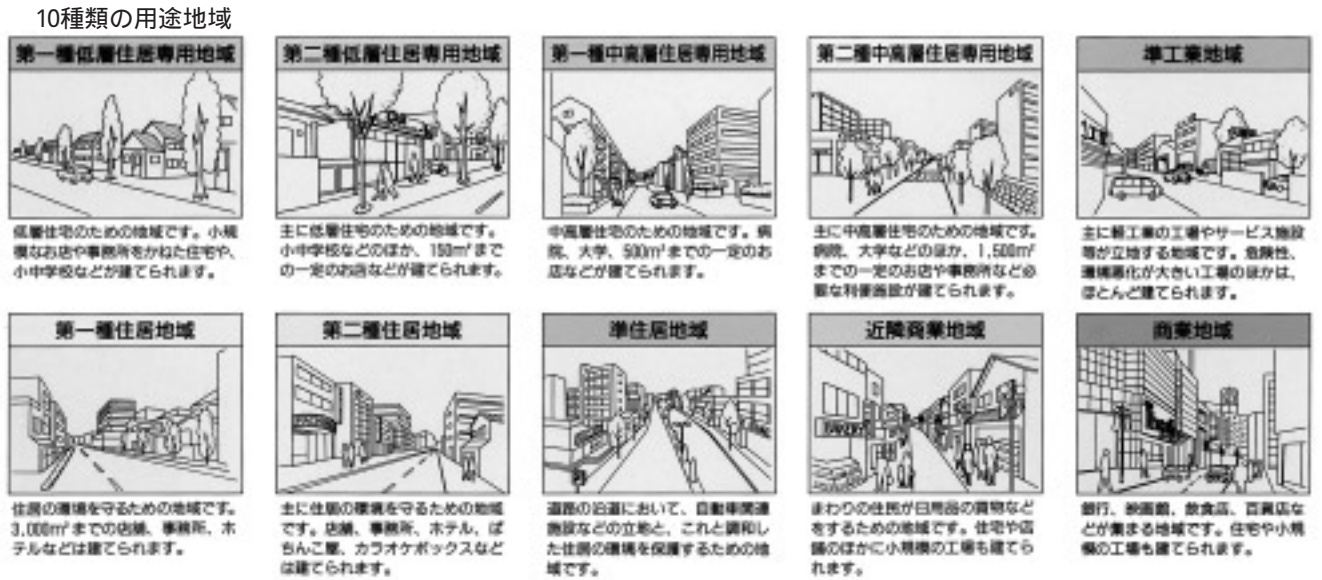


用途地域とは

住宅地や商業地など土地の基本的な利用を定め、住宅・店舗・事務所など建物の住み分けを図り、さらに、建ぺい率・容積率や敷地面積の最低限度などを定めるものです。良好な都市として発展させていくための重要な都市計画の一つです。

杉並区には、10種類の用途地域が指定されています。

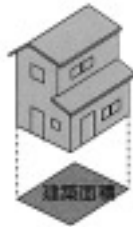
なお、各用途地域で具体的に建てられる建物の用途(種類)については、詳しくは建築課にお問い合わせください。



建ぺい率・容積率とは

建ぺい率は、建築面積の敷地面積に対する割合です。

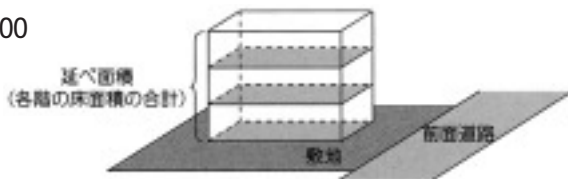
$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}(\text{m}^2)}{\text{敷地面積}(\text{m}^2)} \times 100$$



- ・ **建築面積**...建物の外壁または柱の中心線で囲まれる部分の水平投影面積。

容積率は、延べ面積の敷地面積に対する割合です。

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}(\text{m}^2)}{\text{敷地面積}(\text{m}^2)} \times 100$$



- ・ **延べ面積**...建物の各階の床面積の合計。車庫などの一部が容積率の対象から除外されます。

前面道路の幅員により、容積率が低くなる場合があります。

敷地面積の最低限度規制について

ミニ開発などによって著しく細分化された宅地は、みどりや空地が少ないなど住環境が概して悪く、防災面でも問題が多い状況です。昨年10月の「杉並区区民意向調査」によると、『規制をかけるべきだという意見の区民』は60.9%と6割を超えています(調査回答1,123人)。区では、**宅地の細分化による居住環境の悪化を食い止めるため、新たに都市計画として 敷地面積の最低限度規制 を定めたいと考えています。**

この規制は、用途地域の都市計画決定後、分割により新たに生じる敷地が対象となります。相続等が発生し、敷地を分割する場合も対象となります。

なお、今回の都市計画決定以前からすでにある敷地は、規制の対象になりません。

具体的な規制値は、中面上段の表に記載してあります。

例 指定建ぺい率が50%のところでは、敷地面積の最低限規制値は70㎡ですので、新たに分割して建築する場合は基本的には右のようになります。	例1	140㎡	70㎡	} 建築できます
			70㎡	
	例2	140㎡	80㎡	} 建築できません
		60㎡		
	例3	140㎡未満の土地		70㎡未満に分割して建築できません

防火地域・準防火地域内の建築制限

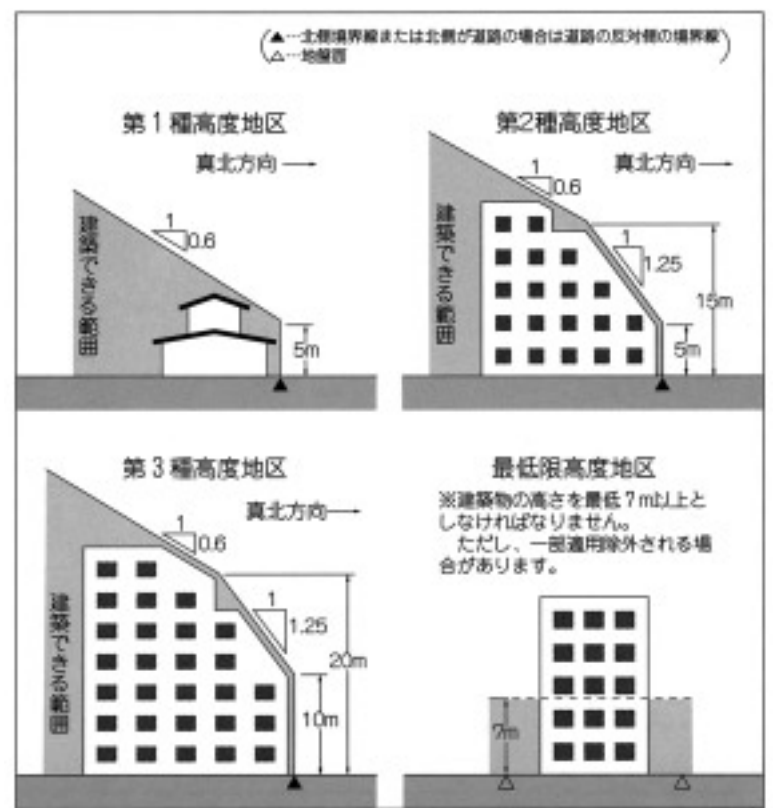
地域	規模	構造	
		耐火建築物としなければならないもの	準耐火建築物または耐火建築物としなければならないもの
防火地域	階数	階数3以上のもの	階数が2以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの
	延べ面積(階数にかかわらず)	100㎡を超えるもの	
準防火地域	階数	階数4以上のもの(地階を除く)	* 階数3のもの(地階を除く)
	延べ面積(階数にかかわらず)	1,500㎡を超えるもの	500㎡を超え1,500㎡以下のもの

* 例外の規定があります。

- ・ このほか、建物の規模・用途(共同住宅・病院などの特殊建築物)によっても準耐火建築物・耐火建築物にしなくてはならない場合もあります。

耐火建築物とは...鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造などの建物
準耐火建築物とは...鉄骨造や木造などで一定の防火性能を有した建物

高度地区の高さ制限



日影規制

中高層建築物等による日影を、冬至の日の午前8時から午後4時までの8時間において、一定の距離の範囲に、一定時間以上生じさせないように、建物の形態を規制するものです。

今回の素案では、**第3種高度地区(住居系の用途地域を除く)が指定されている区域の測定水平面が、現行の4mから6.5mに変更となります。**

測定水平面とは...日影を測定する水平面(平均地盤面からの高さ)をいい、現行では1.5m(1階の窓の位置に相当)と4m(2階の窓の位置に相当)が設けられています。今回変更の6.5mは3階の窓の位置に相当します。

