

議案第十号

杉並区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

右の議案を提出する。

平成十八年二月二十日

提出者

杉並区長

山 田

宏

杉並区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

杉並区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（昭和五十八年杉並区条例
第二十二号）の一部を次のように改正する。

別表第一に次のように加える。

平成十八年杉並区告示第四十八号に定める東京都市計画高井戸東一丁目地区地区計画
に表示する区域

別表第二中「第三条、第五条 第八条」を「第三条 第七条」に改め、同表に次のよう
に加える。

		東京都計 画高井戸東 一丁目地区 地区計画	
計画図一		計画図一 に表示す る低層住 宅地区の 区域	
千平方		百五十 平方メ ートル	
計画図一		計画図一 に表示す る低層住 宅地区の 区域	
一 都市計画道路に面する		<p>一 敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで一メートル</p> <p>二 前号の規定にかかわらず、特別区道第千四百四十一号路線、同第千四百三十三号路線又は同第二千百三十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面まで四メートル。ただし、当該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一又は二のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が三メートル以下であるもの</p> <p>二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが二・三メートル以下で、かつ、床面積の合計が五平方メートル以内であるもの</p>	
		計画図一 に表示す る中層住 宅地区の 区域	
		二十メ ートル	

	に表示する中層住宅地区の区域
	メートル
	に表示する中層住宅地区の区域
<p>部分については、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面まで一メートル</p> <p>二 特別区道第八百六十八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面まで十メートル</p> <p>三 特別区道第四百四十一号路線又は同第二百三十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面まで四メートル。ただし、当該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され、軒の高さが二・三メートル以下で、かつ、床面積の合計が五平方メートル以内である場合は、この限りでない。</p>	

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

（提案理由）

新たに高井戸東一丁目地区に建築物に関する制限を定める等の必要がある。

東京都計画地区計画の決定（杉並区決定）
 都市計画高井戸東一丁目地区地区計画を次のように決定する。

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	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。 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。 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。					
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 <<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。 <<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。				
	地区施設の整備の方針	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。 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。 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。 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。				
	建築物等の整備の方針	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。 <<低層住宅地区>> 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。 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。 <<中層住宅地区>> 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。 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。 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。				
地区施設	配置及び規模	道路	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
	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		
	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		
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡		1,000㎡		
	壁面の位置の制限	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。 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。 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。 (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。 (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。		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。 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。 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。 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。		
		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。					

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

※は知事同意事項

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。