

「宮前三丁目地区地区計画の決定及び建築制限条例の改正」に係る公告・縦覧・意見書提出手続きの実施結果について

表記の実施結果につきまして、下記のとおりご報告します。

なお、この実施結果は、都市計画法第17条に基づく都市計画の案の公告・縦覧・意見書提出の手続きによる結果を、「杉並区区民等の意見提出手続に関する条例」第7条に基づき公表するものです。

1 公告・縦覧・意見書の提出手続きの実施状況 (都市計画法第17条に基づく都市計画の案の縦覧等)

平成23年11月14日(月)～平成23年11月28日(月)

2 公表方法

広報すぎなみ(平成23年11月11日号)
区公式ホームページ
文書による閲覧(都市計画課)

3 意見書提出実績

意見書の提出はありませんでした。

4 宮前三丁目地区地区計画の決定内容

別紙1のとおり

5 建築制限条例の改正内容

別紙2のとおり

6 問い合わせ先

杉並区都市整備部まちづくり推進課団地再生係
電話 03-3312-2111(代表)

宮前三丁目地区地区計画の決定内容

<概要>

東京都市計画地区計画の決定（杉並区決定）

平成 23 年 12 月 28 日杉並区告示第 863 号

都市計画宮前三丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		宮前三丁目地区地区計画
位 置 ※		杉並区宮前三丁目地内
面 積 ※		約 0.8ha
地区計画の目標		<p>本地区は、JR 荻窪駅の南西に位置し、周辺は良好な低層住宅を中心とした住宅地が形成されている。また、大宮前公園や団地内の児童公園などにより、みどり豊かな環境を有している。</p> <p>本地区の都営大宮前団地は、昭和 30 年代に建築され、建築物の老朽化により早期の建替えが課題となっている。</p> <p>「杉並区まちづくり基本方針」の中の、市街地整備方針及びみどりと水のまちづくり方針では、都営住宅等の住宅団地の建替えにあたっては、居住水準や周辺環境の向上に資するものとなるように計画することや、団地全体が緑地となるように誘導するとしている。また、道路・交通体系整備方針では、団地西側の道路は、身近な交通の中心となる「主要生活道路」として位置付けられているとともに、通学路、公共施設や遊び場へのアクセス路として、「福祉系の歩行者路」に位置付けられている。さらに、団地北側の道路は、「福祉系の歩行者路」の整備の必要性の高い課題路線として位置付けられている。</p> <p>そこで、団地の建替事業に併せて、児童遊園や緑地、地区周辺道路に沿った歩道状空地を整備し、良好な住環境を継承しつつ、周辺地域と調和したみどり豊かで良好な低中層住宅団地の形成を図る。</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	周辺地域と調和した低中層の住宅団地として、既存桜並木の高木等を保存し、みどり豊かで良好な住環境を維持継承するとともに、敷地内を活用した児童遊園や緑地の整備による、みどりの空間軸の形成や、歩道状空地の整備により、安全で快適な住宅団地の整備を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、敷地内において以下の地区施設を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 安全で快適な歩行者空間を確保するため、地区周辺道路に沿った歩道状空地の整備を行なう。 2 大宮前公園のみどりと連続した、みどり豊かなうるおいのある住宅団地とするために、周辺環境との調和を図った緑地の整備を行なう。 3 地域に開放された、みどり豊かな防災機能を有する児童遊園の整備を行なう。
	建築物等の整備の方針	良好な住環境を継承し、周辺地域と調和したみどり豊かな低中層住宅団地の形成を図るため、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		名 称	幅 員	延 長	備 考
			歩道状空地	2. 3 m	約 2 1 0 m	新設
		その他の公共空地	名 称	面 積		備 考
			児童遊園 1 号	約 2 8 0 m ²		新設
			児童遊園 2 号	約 2 9 0 m ²		新設
			緑地 1 号	約 4 1 0 m ² (幅員 2. 5 m 以上)		新設
			緑地 2 号	約 6 0 m ²		新設
			緑地 3 号	約 8 0 m ²		新設
			緑地 4 号	約 6 0 m ²		新設
	建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	1 0 分の 4			
建築物の敷地面積の最低限度		1, 0 0 0 m ² ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りでない。				
壁面の位置の制限		1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、4 m 以上とする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、6 m 以上とする。				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の屋根、外壁及び建築物に附属する工作物等の色彩は、杉並区景観計画の景観形成基準に定める色彩基準に適合したものとする。				
垣又はさくの構造の制限		道路との境界に設ける垣又はさくは、生け垣や透視可能なものとする。 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. 6 m 以下のものは、この限りではない。				

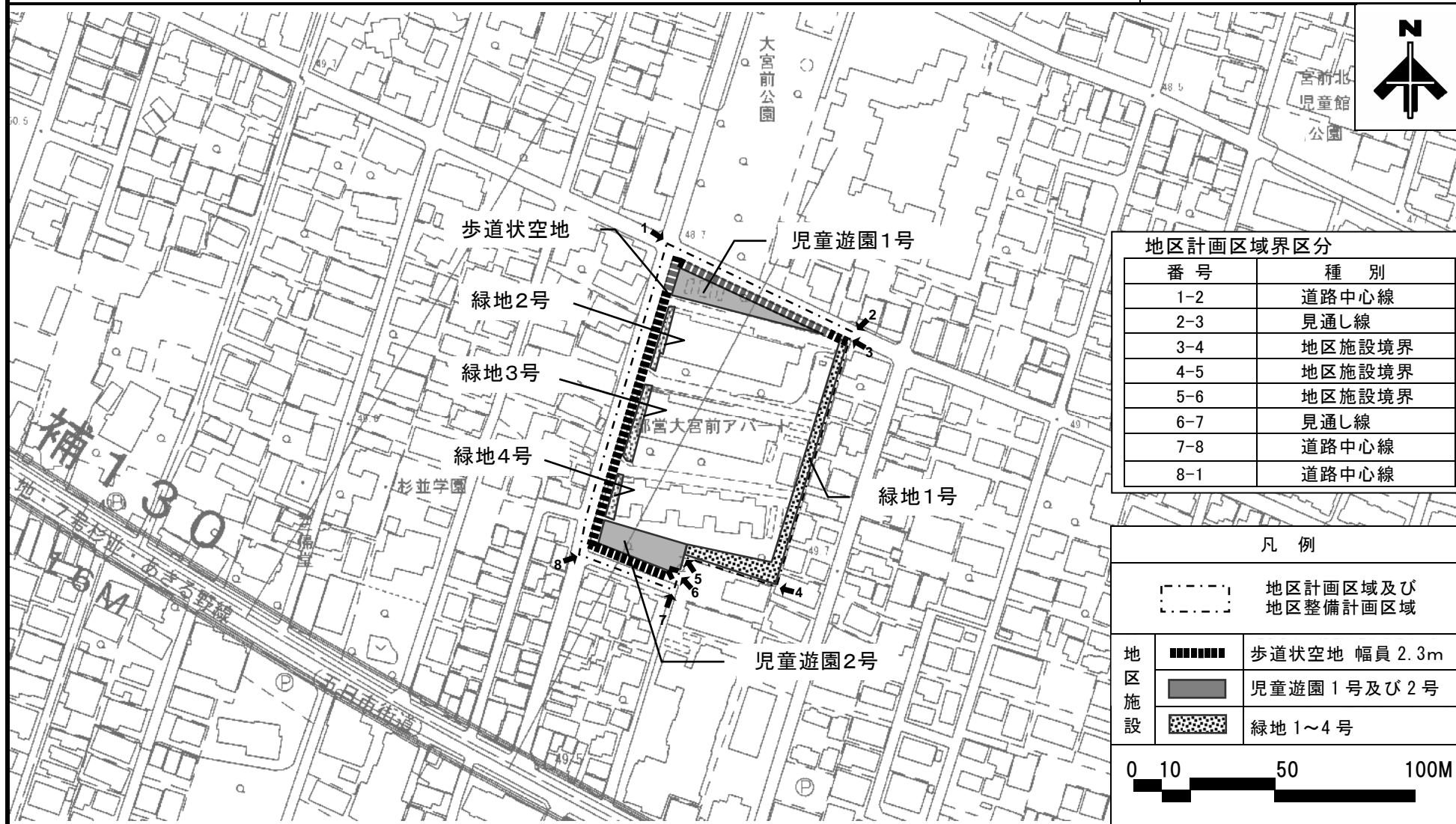
※は知事協議事項

「区域、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」

理由：都営大宮前団地の建替事業に併せて、良好な住環境を継承し、周辺地域と調和したみどり豊かで良好な低中層市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画 地区計画
 宮前三丁目地区地区計画（杉並区決定）計画図 1

<参考図>



地区計画区域界区分

番号	種別
1-2	道路中心線
2-3	見通し線
3-4	地区施設境界
4-5	地区施設境界
5-6	地区施設境界
6-7	見通し線
7-8	道路中心線
8-1	道路中心線

凡例

地区計画区域及び地区整備計画区域	
地区施設	歩道状空地 幅員 2.3m
	児童遊園 1号及び 2号
	緑地 1~4号

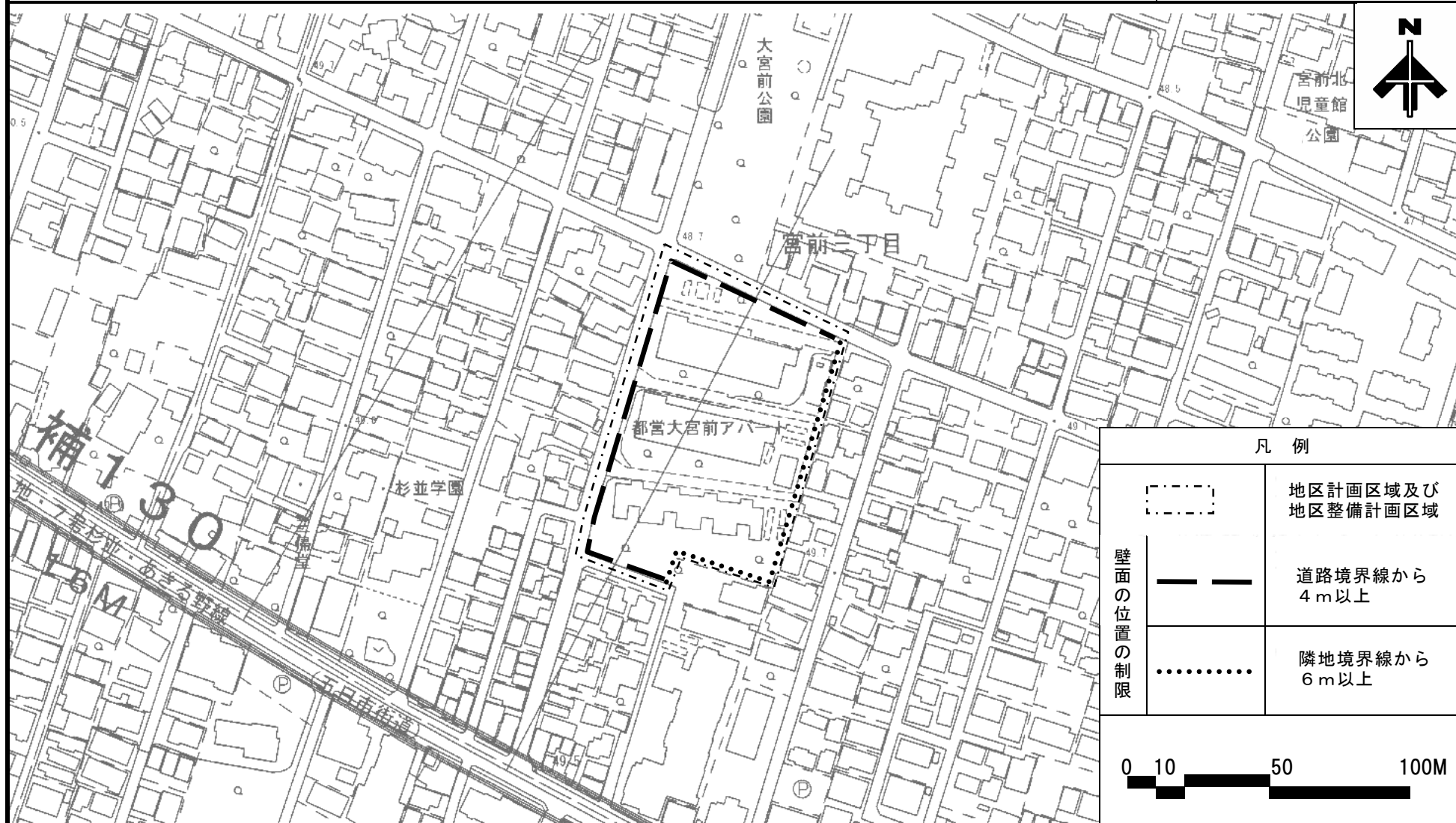


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基街測第 76 号、平成 22 年 8 月 16 日 22 都市基交第 207 号、平成 22 年 8 月 9 日
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有しています。（承認番号：17 東デ共許第 004 号-23）

東京都市計画 地区計画

宮前三丁目地区地区計画（杉並区決定）計画図 2

<参考図>



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基街測第 76 号、平成 22 年 8 月 16 日 22 都市基交第 207 号、平成 22 年 8 月 9 日
この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマップ㈱が著作権を有しています。（承認番号：17 東デ共許第 004 号-23）

建築制限条例の改正内容

宮前三丁目地区地区計画に定める事項のうち、特に重要な事項を条例に規定して、建築確認の際の審査基準とすることにより、確実に地区計画の内容の実現を図る必要があるため、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します。

- 1 宮前三丁目地区（地区計画の区域）を条例の対象とします。
- 2 地区計画の建築物に関する事項のうち、以下の3項目を条例に規定します。

	制限の項目	制限内容
建築物に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の4
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りでない。
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、4m以上とする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、6m以上とする。