

1. 計画地の概要及び周辺状況

1.1 計画地の概要

計画地は、京王久我山駅から北に約500mに位置し、周囲は低層の戸建て住宅や共同住宅に囲まれている。計画地の北側約100mにある都道7号線(井の頭通り)が最寄りの主要道路となり、計画地に接続する道路は、幅員が4~6mの区道のみである。(一部、2項道路ではないものの認定幅員が4m未満の箇所がある)

表 1.1 計画地概要

所在地(地名地番)	杉並区宮前五丁目177-3 外
所在地(住居表示)	杉並区宮前五丁目1番25号
敷地面積	10,083.13 m ² (境界確定 未済)
道路	北： 区道 1694号・法第42条第1項第1号・現況幅員 6.13~6.50m 東： 区道 2007号・法第42条第1項第1号・現況幅員 3.91~4.07m 西： 区道 2513号・法第42条第1項第1号・現況幅員 4.92~5.03m 南： 区道 2008号・法第42条第1項第2号・現況幅員 3.82~4.52m
都市計画区域	区域内・市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域 高さ制限 10m
防火地域	準防火地域
高度地区	第一種高度地区 北側隣地より、真北方向と反対に向かって H ≦ 5 + 0.6L m
その他の地域・地区	景観条例：一般地域
指定建ぺい率	50 %
指定容積率	100 %
日影規制	3h - 2h (1.5m)
敷地面積	10,083.13 m ²
許容建築面積	5,041.56 m ²
許容建ぺい率	10,083.13 m ²

1.2 既存敷地・建物の概要

敷地の北側に校舎、東側に体育館及びプールが配置されている。教室の入る校舎は3~4階建てで、現行建築基準法における高さ制限、日影規制に合致しておらず、既存不適格の状態である。(図1.2.1参照) 建て替えるに当たっては、北側・西側の建物高さは低く抑えるか、敷地境界線からの距離を十分に確保する必要がある。(図1.2.2参照)

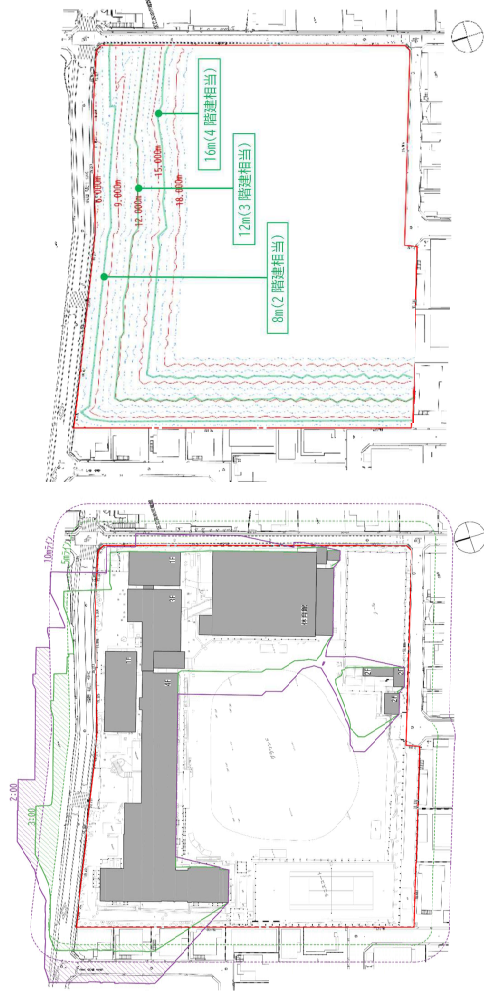


図 1.2.1 既存校舎の配置と日影図
(敷地の北・西側において規制ラインを越えている)

図 1.2.2 日影規制内で建築可能な建物高さ

1.3 計画地周辺状況



1 東側道路 (南から)



2 東側道路 (北から)



3 北側道路 (東から)



pp.4 北側道路 (西から)



5 西側道路 (北から)



6 南側道路 (南門付近)