

地区計画の名称

宮前三丁目地区地区計画（地区計画の決定：平成 23 年 12 月 28 日杉並区告示第 863 号）

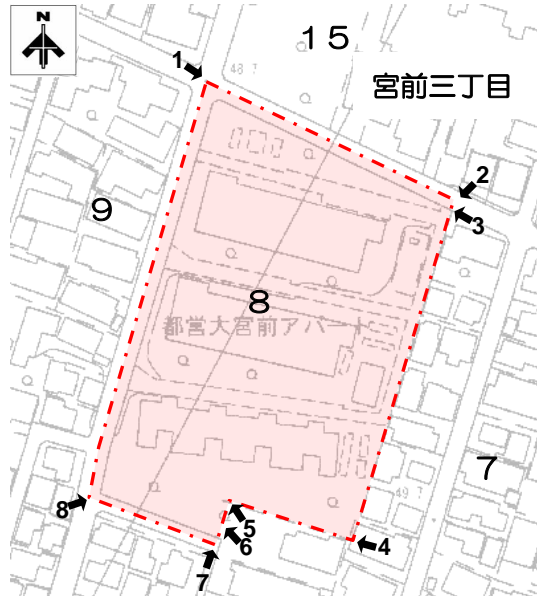
地区計画の位置

杉並区
宮前三丁目8番



区域の面積

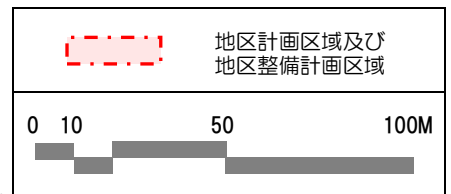
約 0.8ha



※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。

地区計画区域区分

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



地区計画の目標

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。

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。

「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。

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。

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

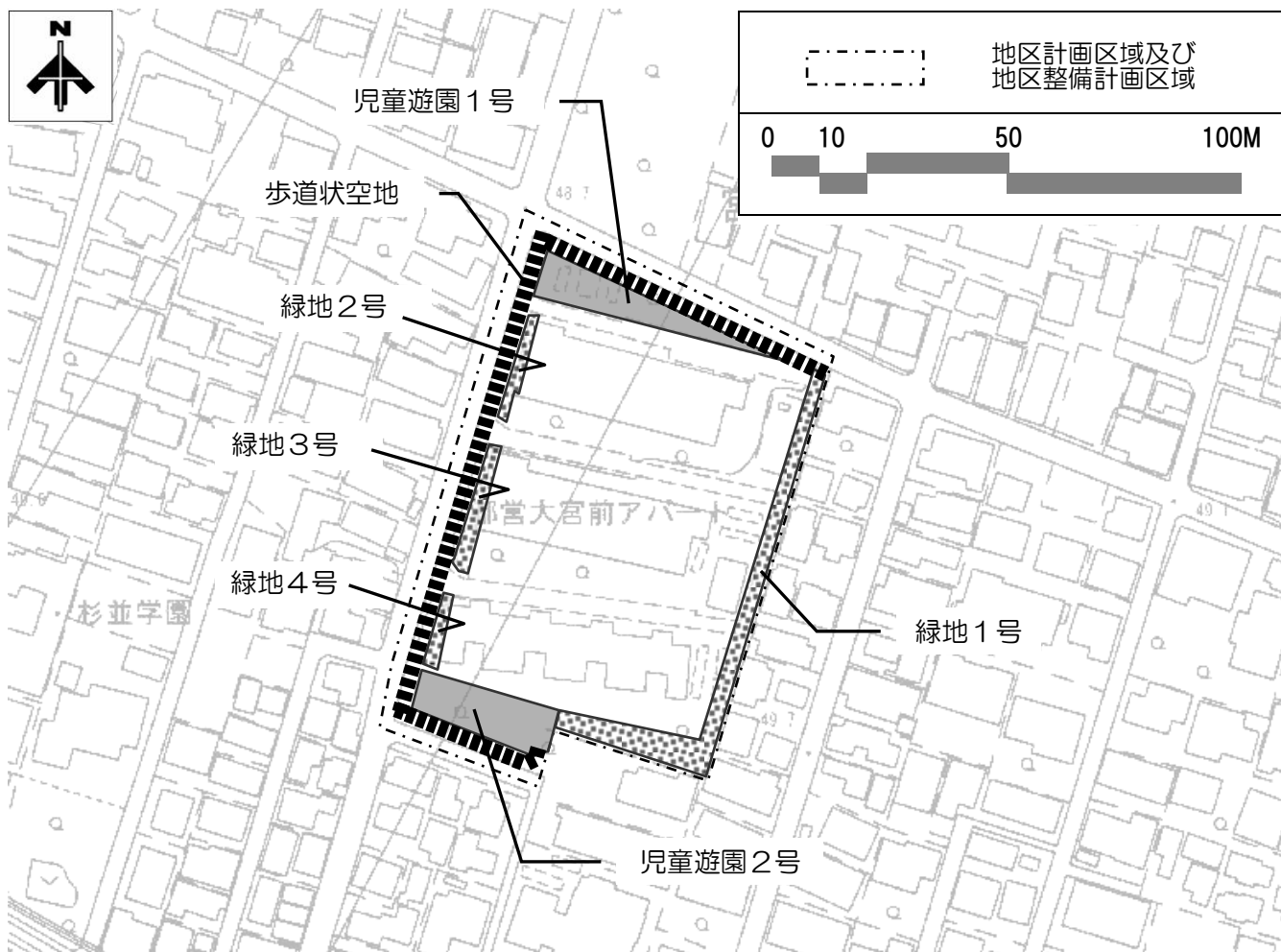
地区計画の目標を実現するため、敷地内において以下の地区施設を整備する。

- 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、みどり豊かなうら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。

地区施設の配置及び規模<地区整備計画>



※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。

歩道状空地

凡例	名称	幅員	延長
■■■■■■■	歩道状空地	2.3m	約210m

児童遊園・緑地

凡例	名称	面積
■	児童遊園1号	約280㎡
	児童遊園2号	約290㎡

■	緑地1号	約410㎡ (幅員2.5m以上)
	緑地2号	約60㎡
	緑地3号	約80㎡
	緑地4号	約60㎡

建築物等に関する事項〈地区整備計画〉

建築物の建ぺい率の最高限度

40%

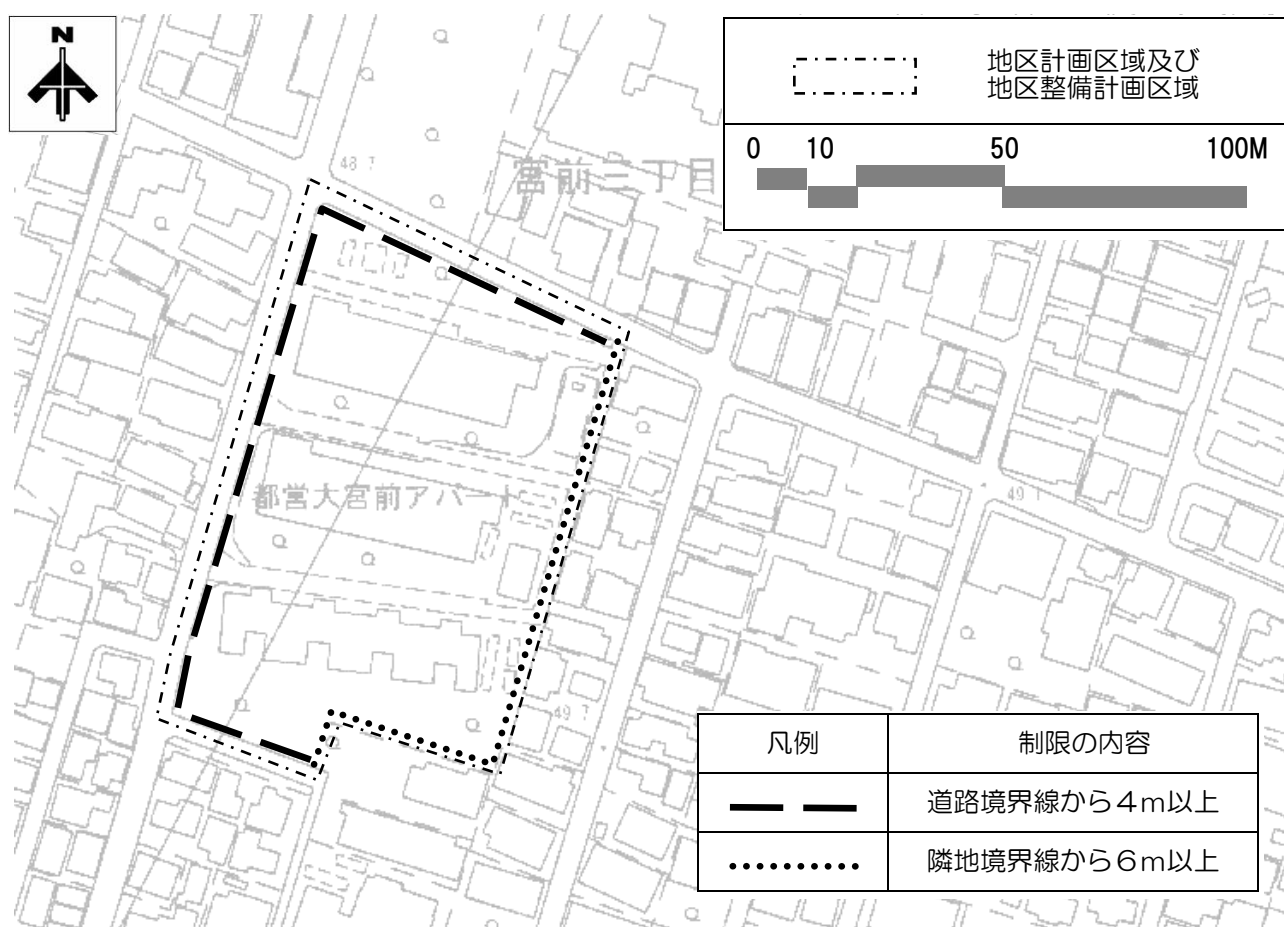
建築物の敷地面積の最低限度

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。



※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。

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0.6m以下のものは、この限りではない。

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物を建築する場合や建築物の用途を変更する場合などは、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、建築物等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で制限しています。条例に適合しない建築計画は、建築確認はされず、建築物は建築できません。

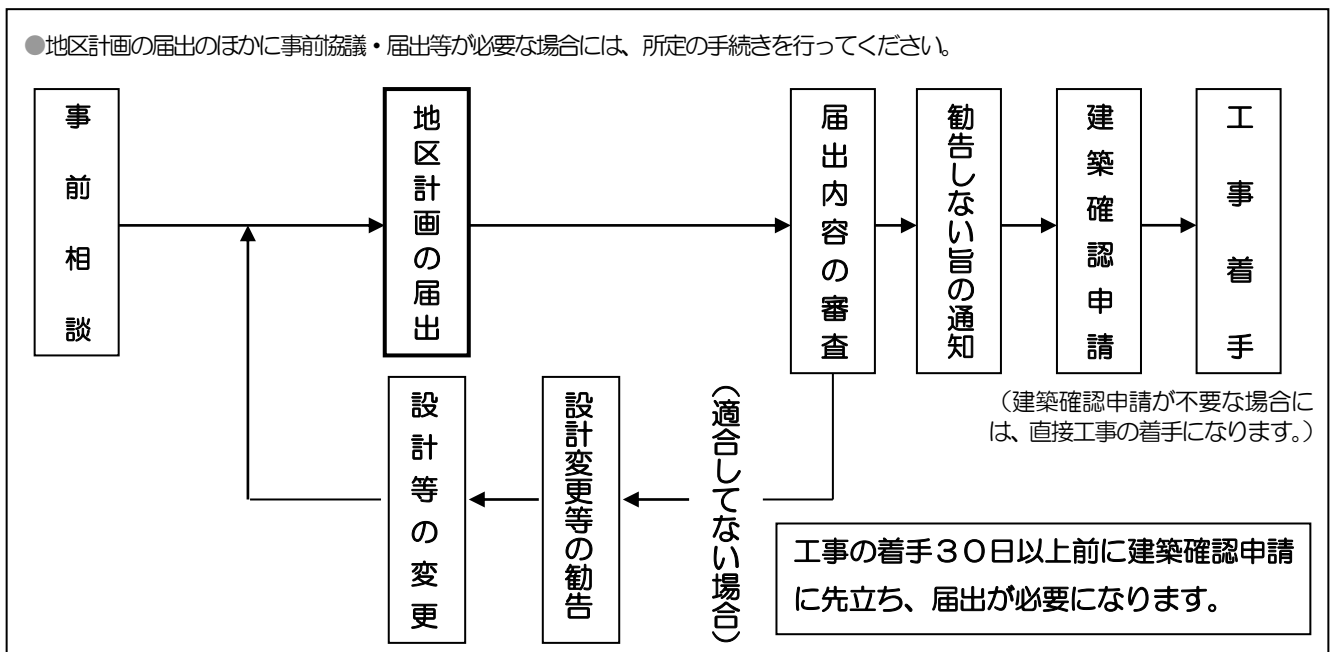
届出の必要な行為及び提出書類

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・建築課に用意してあります。
- ②添付書類
行為の種別により、下表の図面を各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		図面の縮尺については、建物の規模により異なりますので、別途ご相談ください。
	● 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		図面の縮尺については、建物の規模により異なりますので、別途ご相談ください。
	● 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



< 問い合わせ先 > 杉並区都市整備部建築課
〒166-8570 杉並区阿佐谷南 1-15-1 <電話> 3312-2111(代)