

東京都市計画地区計画 成田東四丁目地区地区計画について

<概要>

東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）
都市計画成田東四丁目地区地区計画を次のように決定する。

平成21年6月22日東京都告示第947号

	名称	成田東四丁目地区地区計画					
	位置	杉並区成田東四丁目及び成田西四丁目各地下					
	面積	約5.7ha					
地区計画の目標	<p>本地区は、地下鉄南阿佐ヶ谷駅から善福寺川緑地に至る低層住宅地に位置し、みどり豊かなゆとりある良好な住宅団地を形成しているものの、昭和33年に建設された建築物は老朽化が著しく進行しており、居住水準の向上や周辺環境と調和した住宅団地の更新が急がれている。</p> <p>また、本地区は「杉並区まちづくり基本方針」において「特定の住宅地区」に位置づけられており、将来への良好な住宅ストックの形成、道路・公園等の都市施設や公共施設の整備、防災空間としてのまとまりあるオープンスペースの確保を図るとともに、周辺への波及効果を考慮して魅力ある住環境・景観整備を誘導し、周辺を含めたまちづくりに展開していくよう努めることとなっている。</p> <p>このため、住宅団地の機能更新に当たっては、地域に不足している道路、公園等の都市基盤の整備と合わせて、避難場所として防災性の機能向上を図る緑豊かなオープンスペースを確保するとともに、周辺環境と調和した良好な住宅供給を図り地域に親しまれる住環境の形成を実現する。</p> <p>また、主要生活道路の整備に合わせ、良好な居住機能の更新を適切に誘導する。</p>						
	土地利用の方針	<p>良好な住宅市街地を形成するため、本地区をA街区からF街区の6つの街区に区分する。</p> <p>A街区からE街区は、住宅団地の機能更新を図る「共同住宅ゾーン」とし、F街区は主要生活道路の拡幅整備に伴い移転する戸建住宅等の機能更新を図る「戸建低層ゾーン」に区分する。</p> <p>①「共同住宅ゾーン」では、良好な住宅ストックの形成に資する中低層の共同住宅を整備する。整備に当たっては、日影などの周辺への影響に配慮するとともに、防災機能やみどり豊かなオープンスペースなどを確保する。</p> <p>②「戸建低層ゾーン」では、敷地内の緑化等に努めるなど、周辺環境と調和した良好な低層住宅地を形成する。</p>					
	公共施設等の整備の方針	<p>①主要生活道路（地区幹線道路1号）を拡幅整備し、円滑な地区内外の交通ネットワークの形成及び交通の安全性を確保する。</p> <p>②地域交通ネットワークを補完する主要な区画道路として、地区の東西を結ぶ地区幹線道路2号を新設整備する。</p> <p>③周辺市街地との調和や地区の環境及び防災性、利便性の向上を図るため、街区公園規模の公園及び広場状空地1～3号を新設整備する。</p> <p>④安全で快適な歩行者空間を確保するため、地区内の主要な歩行動線となる歩道状空地1～7号を整備する。</p> <p>⑤地域に親しまれた道路線形を継承しつつ、快適な歩行者ネットワークの形成や災害時、緊急時等に有効となる歩行者専用通路1～3号を整備する。</p> <p>⑥善福寺川緑地と連続するみどり空間となる緑地を地区南側に整備する。</p> <p>⑦F街区及び隣接地の利便性の向上を図る道路として、区画道路5号を現道拡幅する。</p>					
建築物等の整備の方針	<p>「共同住宅ゾーン」では次の各号に掲げるものとする。</p> <p>①建物の耐震性及び不燃化による防災性の向上と、快適な居住空間を備えた都市型住宅の整備を図る。</p> <p>②住宅に附属する駐輪場又は駐車場は、住戸数に見合う適正な規模とし、歩行者等の安全性から街区ごとに集約して配置する。</p> <p>③建築物等の配置及び高さは、周辺への日影や圧迫感などを軽減するため、まとまった規模のオープンスペースを確保し、周辺住宅地との離隔を確保するとともに周辺の住宅地に対面する建築物の高さを抑え、街区の中央部に中層住宅を配置したスカイラインを形成する。</p> <p>④建築物等は、スケルトンインフィルの採用やライフサイクルコストの低減を図るなど、環境負荷の低減等に配慮した計画とする。</p>						
再開発等促進区	位置	杉並区成田東四丁目及び成田西四丁目各地下					
	面積	約5.6ha					
	土地利用に関する基本方針	<p>①周辺環境等に配慮し地区の中央に中層住宅を配置するとともに、地区北側及び東側の外周部には地区の環境及び防災性、利便性の向上を図る広場、公園等のオープンスペースを配置する。</p> <p>②A街区及びB街区に設置する集約された住居用の駐車場は、地下に配置しその上部を開放されたみどり豊かなオープンスペースとして整備する。</p> <p>③本地区の南側に位置するD街区及びE街区は、既成市街地に隣接することから、周辺への影響に十分配慮して低層住宅を配置し、テラスハウス等の阿佐ヶ谷住宅の持つ特徴的な修景を継承する。</p>					
主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
	道路	地区幹線道路1号	約9m	約220m	—	現道拡幅	
		地区幹線道路2号	約7m	約260m	—	新設	
	公園	—	—	—	約2,950㎡	新設	
地区整備計画	位置	杉並区成田東四丁目及び成田西四丁目各地下					
	面積	約5.7ha					
	道路	種類	区画道路1号	幅員	延長	面積	備考
			区画道路2号	6m	約210m	—	現道拡幅
			区画道路3号	6m	約170m	—	現道拡幅
			区画道路4号	6m	約140m	—	新設
			区画道路5号	6m	約200m	—	新設
			区画道路6号	4.5m	約60m	—	現道拡幅
			区画道路7号	5m	約30m	—	現道拡幅
			区画道路8号	5m	約40m	—	新設
	広場	種類	広場状空地1号	—	—	約600㎡	新設
			広場状空地2号	—	—	約700㎡	新設
			広場状空地3号	—	—	約2,400㎡	新設
	空地	種類	歩道状空地1号	4m	約60m	—	新設
			歩道状空地2号	4m	約280m	—	新設
			歩道状空地3号	4m	約240m	—	新設
			歩道状空地4号	4m	約300m	—	新設
歩道状空地5号			4m	約290m	—	新設	
歩道状空地6号			4m	約110m	—	新設	
歩道状空地7号			4m	約10m	—	新設	
通路	種類	歩行者専用通路1号	4m	約130m	—	新設 (一部建物下部)	
		歩行者専用通路2号	4m	約110m	—	新設 (一部建物下部)	
		歩行者専用通路3号	2m	約250m	—	新設	
緑地	種類	緑地	—	—	約90㎡	新設	

地区の区分	名称	A街区	B街区	C街区	D街区	E街区	F街区
	面積	約1.9ha	約2.3ha	約0.6ha	約0.3ha	約0.5ha	約0.1ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅 3 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 5 前各号の建築物に附属するもの					—
建築物の容積率の最高限度		10分の12	10分の12	10分の13	10分の9	10分の6	—
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㎡					—
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前面道路の境界線までの距離は6m以上とする。 2 前号の規定にかかわらず、区画道路1号に面する部分については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該境界線までの距離は14m以上とする。 3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から公園の境界線までの距離は2m以上とする。	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は6m以上とする。 2 前号の規定にかかわらず、区画道路1号及び区画道路2号に面する部分については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該境界線までの距離は14m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は6m以上とする。	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は5m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緑地又は隣地境界線までの距離は1m以上とする。	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は1m以上とする。 2 前号の規定にかかわらず、地区幹線道路2号に面する部分については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該境界線までの距離は5m以上とする。 3 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3m以上とする。	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0.5m以上とする。
建築物の高さの最高限度		1 計画図4に表示する数値 2 建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の高さを当該建築物の高さに算入する。			1 10m 2 建築物の各部分の高さは、計画図5に表示する方位別斜線制限の対象となる境界線から当該各部分までの真南方向、真東方向及び真西方向の水平距離に1.25を乗じた数値に4mを加えた数値とする。	1 10m 2 建築物の各部分の高さは、計画図5に表示する方位別斜線制限の対象となる境界線から当該各部分までの真南方向、真東方向及び真西方向の水平距離に1.25を乗じた数値に4mを加えた数値とする。 3 建築物の各部分の高さは、計画図5に表示する方位別斜線制限の対象となる境界線から当該各部分までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた数値に4mを加えた数値とする。 4 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが1.5mの水平面に、敷地境界から水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては3時間以上、10mを超える範囲においては2時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。	10m
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は、刺激的な原色を避け、良好な住宅地のまちなみに調和した意匠とする。					
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。					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。

1. 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
- 1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として、自動車庫車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む)の用途に供する部分
 - 2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
 - 3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く部分(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)

「地区計画の区域、再開発等促進区、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由 住宅団地の建替えにあたり、道路、公園等の都市基盤整備や防災性の向上を図る緑豊かなオープンスペースの確保など、合理的かつ健全な土地利用を図り良好な住環境を形成するため、地区計画を決定する。