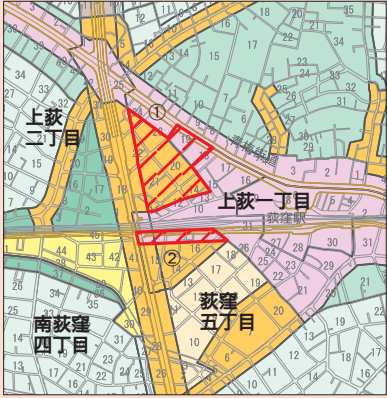


用途地域等の具体的な変更箇所(6カ所)

//////...変更部分 ■...変更内容

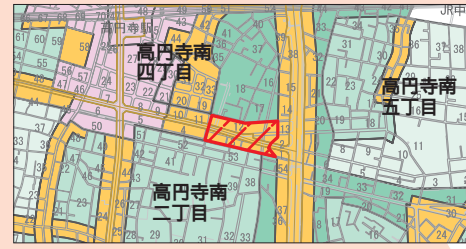
1 上荻一丁目荻窪駅北西側

2 荻窪五丁目荻窪駅南側都市計画道路沿い西側部分



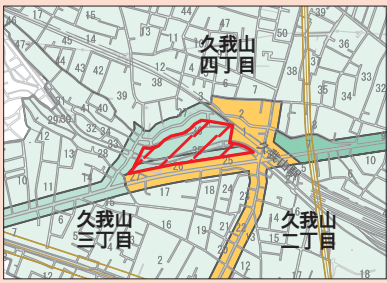
番号	変更前 変更後	用途地域 (最高高さ)	建ぺい率	容積率	高度地区 (最低限)	防火指定	日影規制
1	変更前	商業	80	400	3高		
	変更後	近商 二住	80 60	300 300	3高 3高	防火	(二) (二)
2	変更前	近商	80	400	3高 (7m) 3高		
	変更後	商業	80	500	(7m)	防火	

5 高円寺南四丁目都市計画道路完成沿い



番号	変更前 変更後	用途地域 (最高高さ)	建ぺい率	容積率	高度地区 (最低限)	防火指定	日影規制
5	変更前	近商 一中高 二中高	80 60	300 200	2高	準防火	(一)
	変更後	近商	80	300	3高	防火	(二)

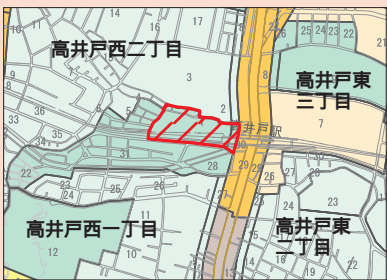
3 久我山三丁目久我山駅西側



番号	変更前 変更後	用途地域 (最高高さ)	建ぺい率	容積率	高度地区 (最低限)	防火指定	日影規制
3	変更前	一低 (10m)	50 60	100 150	1高	準防火	(一) (二)
	変更後	一中高	60	150	2高	準防火	(一)

変更前の建ぺい率50%の区域では敷地面積の最低限度は70㎡以上です。(具体的な地域は2・3面にあります)

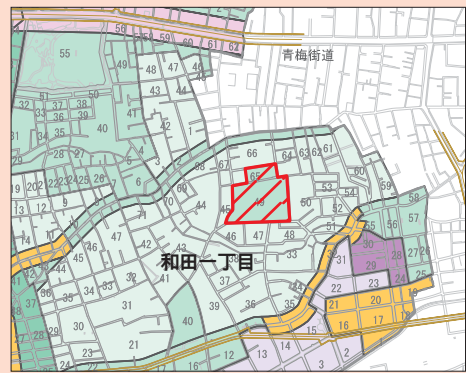
4 高井戸西二丁目高井戸駅北西側



番号	変更前 変更後	用途地域 (最高高さ)	建ぺい率	容積率	高度地区 (最低限)	防火指定	日影規制
4	変更前	一低 (10m) (12m)	40 60	80 150	1高 2高	準防火	(一) (二)
	変更後	一中高	50 60	150 150	1高 2高	準防火	(一)

変更前の建ぺい率40%の区域では敷地面積の最低限度は80㎡以上です。(具体的な地域は2・3面にあります)

6 和田一丁目女子美術大学



番号	変更前 変更後	用途地域 (最高高さ)	建ぺい率	容積率	高度地区 (最低限)	防火指定	日影規制
6	変更前	一中高	50	100	1高 2高	準防火	(一)
	変更後	一中高	60	150	1高 2高	準防火	(一)

敷地面積の最低限度

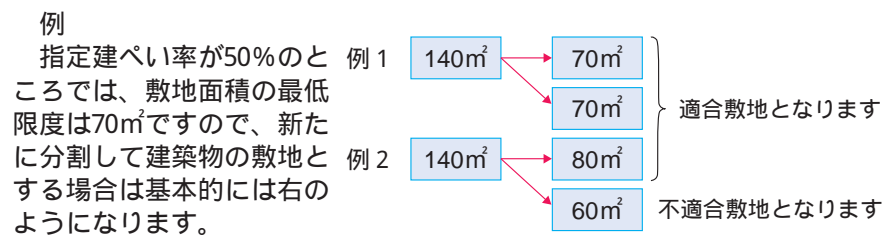
(1)敷地面積の最低限度を都市計画で定めました。この規制は、用途地域の都市計画決定後、分割により新たに生じる敷地が対象となります(具体的な規制値は2・3面参照)。

なお、今回の都市計画決定以前からすでにある建築物の敷地は、規制の対象になりません。

(2)指定建ぺい率に応じて敷地面積の最低限度を、地区計画区域に定められている区域を除き、以下のとおり指定しました(ただし、上記の3・4の区域の一部は規制値が異なります)。

- ・指定建ぺい率30% 敷地面積100㎡以上
- ・指定建ぺい率40% 敷地面積80㎡以上
- ・指定建ぺい率50% 敷地面積70㎡以上
- ・指定建ぺい率60% 敷地面積60㎡以上

建築基準法第53条の2



表中の用途地域

- 商業 = 商業地域
- 近商 = 近隣商業地域
- 二住 = 第二種住居地域
- 一低 = 第一種低層住居専用地域
- 一中高 = 第一種中高層住居専用地域
- 二中高 = 第二種中高層住居専用地域

日影規制

第3種高度地区(住居系の用途地域を除く)に指定されている区域の測定水平面が、現行の4mから6.5mに変更となりました。これにより、測定水平面が1.5m、4m、6.5mの3種類になります。測定水平面とは...日影を測定する水平面(平均地盤面からの高さ)をいいます。

建築基準法第56条の2、東京都日影条例第3条

新たな防火規制

震災による火災から、まちの安全性を高めしていくための、都独自の制度です。都知事が指定した区域について、東京都建築安全条例に基づき、防火規制の内容を定めています。

規制の内容

新たな防火規制の対象区域の準防火地域内では、新築(建て直しを含む)増・改築の場合に、耐火建築物(延べ面積500㎡を超えるもの)または準耐火建築物(延べ面積500㎡以下)とすることが原則となります。

施行の時期

16年9月1日(6月告示)

<東京都建築安全条例第7条の3>

低層階商業業務誘導地区(特別用途地区)

低層階商業業務誘導地区は、建築物の1階に商業・業務・文化施設などを誘導することにより、にぎわいと回遊性に富んだ魅力ある都市空間の創出を図るものです。延べ面積が1000㎡以上の建築物を対象に、原則として、1階に一定規模の店舗・事務所などを設けることとなります。

設けられない場合は、例外として、低層階(3階以下、地階にあつては避難階であれば可)に割増で設けることとなります。

条例の施行は、低層階商業業務誘導地区の都市計画決定の告示があつた日(6月24日)からです。

建築基準法第49条、杉並区低層階商業業務誘導地区建築条例

「東京都市計画図」(杉並区地域地区図)は、区政資料室(区役所西棟2階)で販売しています(1枚400円)。

【問い合わせ】

- ・地域地区や制度の主旨については、都市計画課へ。
- ・制度の具体的な運用については、建築課へ。