

用途地域等見直し杉並区素案

敷地面積の最低限度規制について（今回新たに定める制限）
 指定建ぺい率に応じて最低規制値を指定する敷地面積の最低限度規制を以下のとおり定める。ただし、①、②の地域で建ぺい率及び容積率が緩和する区域については別途定める。（右表参照）
 （地区計画区域で敷地面積の最低限度を定めている区域を除く。）

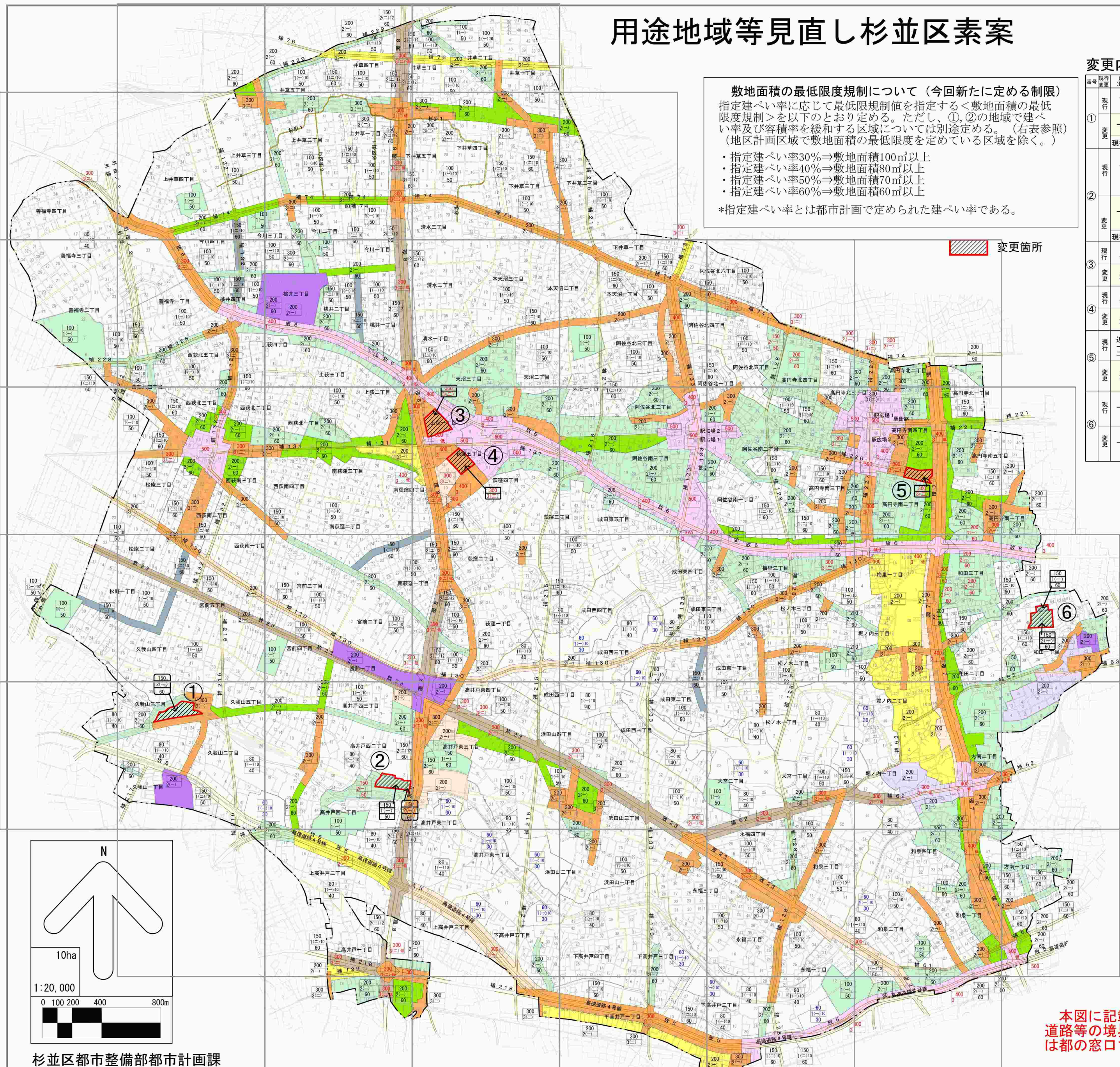
- 指定建ぺい率30%⇒敷地面積100㎡以上
- 指定建ぺい率40%⇒敷地面積80㎡以上
- 指定建ぺい率50%⇒敷地面積70㎡以上
- 指定建ぺい率60%⇒敷地面積60㎡以上

*指定建ぺい率とは都市計画で定められた建ぺい率である。

変更内容

番号	現行	変更	用途地域 (最高高さ)	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域	日影規制	理由	都基準
①	現行		一低 (10)	50 60	100 150	1高	準防火	(一) (二)	・身近な生活拠点の形成(杉並区まちづくり基本方針) …… 利用客の多い久我山駅に隣接。周辺の第一種中高層住居専用地域と近隣商業地域とに囲まれた限定された地域 ・土地利用の動向 …… すでに中層共同住宅(既存不適格)	(3)-1
	変更		一中高	60	150	2高	準防火	(一)		
②	現行		一低 (12)	40 60	80 150	1高 2高	準防火	(一) (二)	・身近な生活拠点の形成(杉並区まちづくり基本方針) …… 高井戸駅に隣接。駅前に相応しい用途・容積の指定 ・空地の多い中層共同住宅への誘導(空地を作り出すとともにミニ開発を防止する)。西側の都営住宅を始めとした周辺の中高層共同住宅とのバランス ・公共施設の整備 …… 都営住宅の建替えに合わせ6mの通り抜け道路(杉並区まちづくり基本方針に定める主要区画道路)が整備予定	(3)-1
	変更		一中高	50 60	150 150	1高 2高	準防火	(一)		
③	現行		二住	60	300	3高	防火	(二)	・都市活性化拠点の形成(杉並区まちづくり基本方針)に基づき近隣商業系の土地利用へ誘導	(8)-5
④	現行		二住	60	300	3高	防火	(二)	・都市活性化拠点の形成(杉並区まちづくり基本方針)に基づき近隣商業系の土地利用へ誘導	(8)-5
⑤	現行		近商 一中高 二中高	80 60	300 200	2高	準防火	(一)	・公共施設の整備 …… 都市計画道路(補助226号、15m)の完成 ・延焼遮断機能の構築(杉並区まちづくり基本方針) ・西側の都市計画道路既完成部分との整合	(8)-2
	変更		近商	80	300	3高	防火	(二)		
⑥	現行		一中高	50	100	1高 2高	準防火	(一)	・周辺の良好な住宅地と容積率・同建ぺい率に指定 ・土地利用の動向として容積率が既存不適格 ・工業等制限法の廃止	(3)-3
	変更		一中高	60	150	1高 2高	準防火	(一)		

 変更箇所



用途地域等凡例

	第一種低層住居専用地域(一低)	容積率 100 1(-)10 50	日影規制値種別 1(-)10 30	最高高さ 60 1(-)10 30
	第二種低層住居専用地域(二低)	容積率 50	日影規制値種別 1(-)10 30	最高高さ 30
	第一種中高層住居専用地域(一中高)	容積率 200 2(-) 60	日影規制値種別 1(-)10 30	最高高さ 200 2(-) 60
	第二種中高層住居専用地域(二中高)	容積率 200 2(-) 60	日影規制値種別 1(-)10 30	最高高さ 200 2(-) 60
	第一種住居地域(一住)	容積率 200 2(-) 300	日影規制値種別 1(-)10 30	最高高さ 300 3(-)低
	第二種住居地域(二住)	容積率 200 2(-) 300	日影規制値種別 1(-)10 30	最高高さ 300 3(-)低
	準住居地域(準住)	容積率 200 2(-) 300	日影規制値種別 1(-)10 30	最高高さ 300 3(-)低
	準工業地域(準工)	容積率 200 2(-) 300	日影規制値種別 1(-)10 30	最高高さ 300 3(-)低
	準工業地域[第二種特別工業地区](二特)	容積率 200 2(-) 300	日影規制値種別 1(-)10 30	最高高さ 300 3(-)低
	近隣商業地域(近商)	容積率 400 3(-)低	日影規制値種別 1(-)10 30	最高高さ 300 2(-)
	商業地域(商業)	容積率 400 3(-)低	日影規制値種別 1(-)10 30	最高高さ 300 2(-)

※測定水平面(平均地盤面からの高さ)は、第3種高度地区内は6.5m、それ以外は4mです。
 ※ただし、準工業地域で第3種高度地区内は6.5mです。
 日影の規制をうける建築物は、高さが10mを超える建築物です。(対象外の建築物もあり)

(※今回見直しで変更する部分)

本図に記載されている用途地域・都市計画道路等の境界は概略線なので、詳しくは区又は都の窓口で確認してください。

杉並区都市整備部都市計画課

この地図は東京都の地形図及び都市計画道路の計画図を使用して作成したものである。