

◆地区施設について

【目的】

地区計画では、道路、緑地、歩道状空地等などの身近な公共空間を「地区施設」に位置づけ、整備することができます。

【意見交換会での主な提案内容など】

■地区施設について、以下の内容を提案しました。

○みどりの保全と創出

・けやき屋敷の保全する緑地

○主要な道路の拡幅整備に合わせて、その沿道敷地に歩道状空地や緑地（沿道緑化）を整備

◆建築物の緑化率の最低限度

【考え方】

できる限りみどりを保全するとともに、新たなみどりを創出するために、「建築物の緑化率の最低限度」を定めることができます。

【意見交換会での主な提案内容など】

大規模敷地ゾーンについて以下の内容を提案しました。

各街区の特性等に応じて緑化率の最低限度の提案

街区A(杉一小跡地) 5%～10%程度、街区B(病院用地) 20%～25%程度、街区C(小学校用地) 10%～15%程度

◆壁面の位置の制限

（街並み誘導型地区計画を適用する場合に定める必要があるルール）

◆壁面後退区域における工作物の設置の制限

【考え方】

歩行空間や沿道のみどりの確保などを踏まえつつ、土地の有効利用等に対応するため、「壁面の位置の制限」と「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定めることができます。

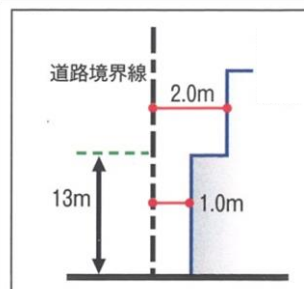
【意見交換会での主な提案内容など】

○「新進会商店街通り」の壁面の位置の制限

道路境界線から、

地上～4階程度（13m前後）までは 1.0m

4階程度（13m前後）以上は 2.0m



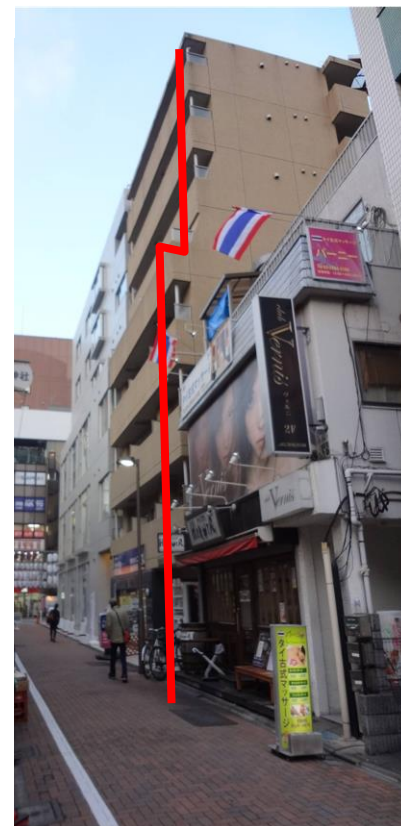
○「新進会商店街のその他の道路」の壁面の位置の制限

道路境界線から、

地上～4階程度（13m前後）までは 0.5m

4階程度（13m前後）以上は 1.5m

○壁面後退区域は、歩行空間等を確保するために、門・塀、自動販売機、外構の階段等の工作物の設置を制限



◆容積率の最高限度

（街並み誘導型地区計画を適用する場合
定める必要があるルール）

【目的】

歩行空間の確保と一体となった沿道の建替えを促進するために、容積率の最高限度を定めることができます。

【意見交換会での主な提案内容など】

商店街通りについて壁面の後退を行った場合、現在の道路と合わせた幅を道路の幅とみなして、容積率の最高限度を考えることを提案しました。

例えば

＜新進会商店街＞

壁面後退の距離が1.0mの場合

道路幅員を6.5m（現在の道路幅約4.5m＋1.0m＋1.0m）とみなして、容積率の最高限度を考える。

◆建築物等の高さの最高限度

（街並み誘導型地区計画を適用する場合に定める必要があるルール）

【目的】

統一感のある街並みを形成するために、その地区にふさわしい高さを制限することができます。

【意見交換会での主な提案内容など】

○「建築物等の高さの最高限度」については、北東地区内の既存の建築物の高さ(25m～30m)を基本に考える必要があります。

○基本的な高さを踏まえつつ、みどりの保全・創出など、まちづくりへの貢献などに応じた高さの最高限度を考える必要があります。

◆敷地面積の最低限度

（街並み誘導型地区計画を適用する場合
定める必要があるルール）

【目的】

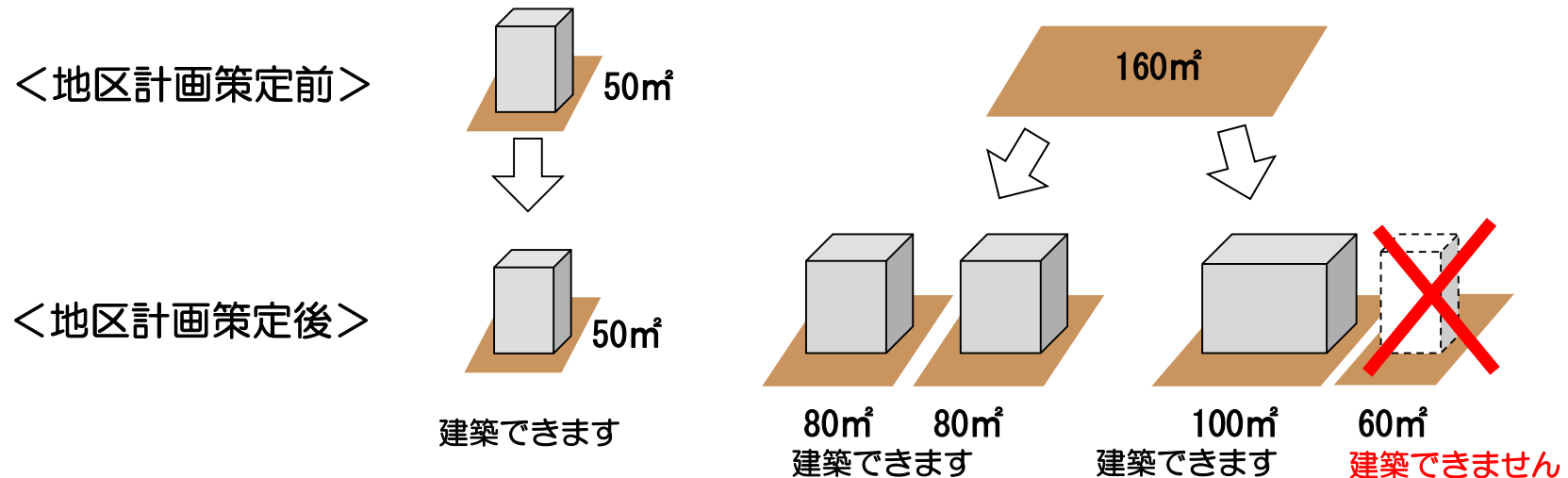
敷地の細分化による建て詰まりを防ぐために、敷地面積の最低限度を定めることができます。

【意見交換会での主な提案内容など】

「敷地面積の最低限度」については、街区ごとに現在の敷地規模などを考慮して考える必要があります。

例＜最低敷地面積が 80m^2 のイメージ＞

新たに敷地を分割する場合、敷地面積が 80m^2 より狭い敷地では建築できなくなります。



◆建築物の用途の制限

【目的】

地区の特性に応じて、ふさわしくない用途の建築物の立地を防ぐため、「建築物の用途の制限」を定めことができます。

【意見交換会での主な提案内容など】

北東地区全域でふさわしくない用途の建築物を制限するかを考える必要があります。検討に当たっては、現在営業している店舗の確認が必要です。例えば、

「風俗営業等の規制及び適正化等に関する法律」に定める風俗営業など

◆建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

【目的】

駅に至近な商店街等の良好な街並みを形成し、歩行者の安全性を確保するために、「形態又は色彩その他の意匠の制限」を定めることができます。

【意見交換会での主な提案内容など】

周辺環境と調和した良好な街並み景観を形成するため、杉並区景観計画等への適合など、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を考える必要があります。

◆垣又はさくの構造の制限

【目的】

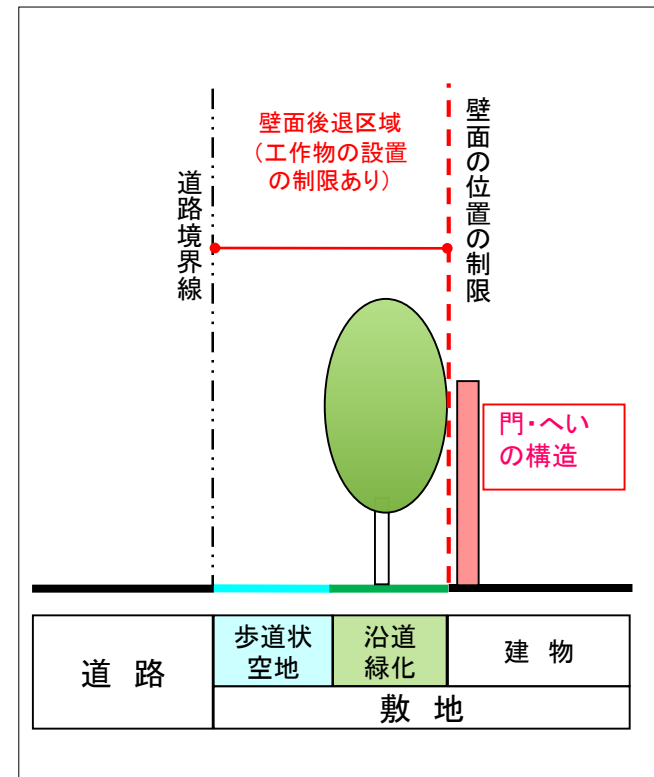
道路沿いの震災時の安全性やみどりの連続性など潤いのある街並みを形成するために、「垣又はさくの構造の制限」を定めることができます。

【意見交換会での主な提案内容など】

垣又はさくの構造の制限については、次の点に考慮して考える必要があります。

・壁面後退区域では、工作物の設置の制限があるため、垣又はさくを設けることはできません。

・このため、壁面後退区域を超えた敷地内に、垣又はさくの構造の制限を定めることについて考える必要があります。



大規模敷地を想定したイメージ