

1. 計画地の概要及び周辺状況

1.1 計画地の概要

計画地は、京王久我山駅から北に約 500m に位置し、周囲は低層の戸建て住宅や共同住宅に囲まれている。計画地の北側約 100m にある都道 7 号線（井の頭通り）が最寄りの主要道路となり、計画地に接する道路は、幅員が 4～6m の区道のみである。（一部、2 項道路ではないものの認定幅員が 4m 未満の箇所がある）

表 1.1 計画地概要

所在地（地名地番）	杉並区宮前五丁目 177-3 外	
所在地（住居表示）	杉並区宮前五丁目 1 番 25 号	
敷地面積	10,083.13 ㎡（境界確定 未済）	
道路	北：	区道 1694 号・法第 42 条第 1 項第 1 号・現況幅員 6.13～6.50m
	東：	区道 2007 号・法第 42 条第 1 項第 1 号・現況幅員 3.91～4.07m
	西：	区道 2513 号・法第 42 条第 1 項第 1 号・現況幅員 4.92～5.03m
	南：	区道 2008 号・法第 42 条第 1 項第 2 号・現況幅員 3.82～4.52m
都市計画区域	区域内・市街化区域	
用途地域	第一種低層住居専用地域	高さ制限 10m
防火地域	準防火地域	
高度地区	第一種高度地区	北側隣地より、真北方向と反対に向かって $H \leq 5 + 0.6L$ m
その他の地域・地区	景観条例：一般地域	
指定建ぺい率	50 %	
指定容積率	100 %	
日影規制	3h - 2h (1.5m)	
敷地面積	10,083.13 ㎡	
許容建築面積	5,041.56 ㎡	
許容容積対象面積	10,083.13 ㎡	

1.2 既存敷地・建物の概要

敷地の北側に校舎、東側に体育館及びプールが配置されている。教室の入る校舎は 3～4 階建てで、現行建築基準法における高さ制限、日影規制に合致しておらず、既存不適格の状態である。（図 1.2.1 参照）建て替えに当たっては、北側・西側の建物高さは低く抑えるか、敷地境界線からの離隔を十分に確保する必要がある。（図 1.2.2 参照）

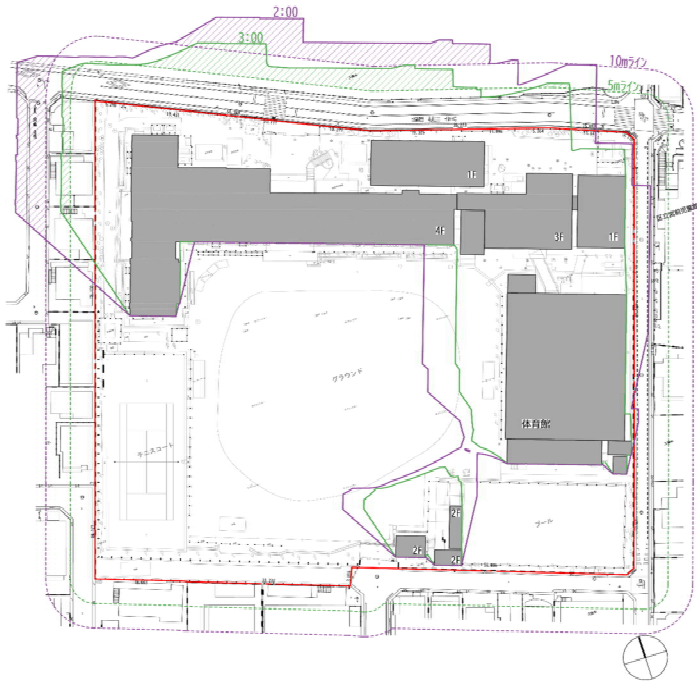


図 1.2.1 既存校舎の配置と日影図
（敷地の北・西側において規制ラインを越えている）

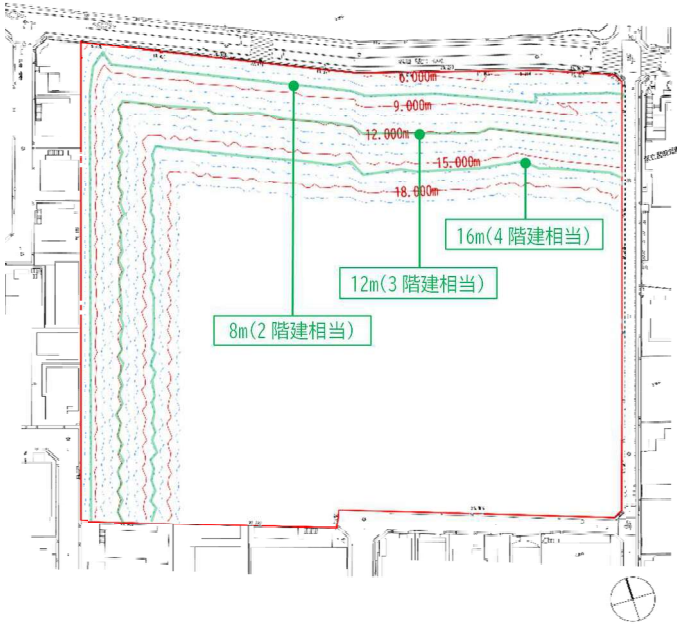


図 1.2.2 日影規制内で建築可能な建物高さ

1.3 計画地周辺状況

