

用途地域とは

良好な環境を保ち、また、都市での活動を円滑に行うために、住宅地や商業地など土地の基本的な利用を定め、住宅・店舗・事務所など建てることのできる建物の用途(種類)を制限しています。さらに、建ぺい率・容積率や敷地面積の最低限度などを定めるものです。

杉並区には、現在、10種類の用途地域が指定されています。

各用途地域で具体的に建てられる建物の用途(種類)の詳細は、建築課にお問い合わせください。

10種類の用途地域

第一種低層住居専用地域



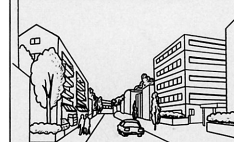
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



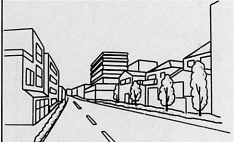
主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

第一種住居地域



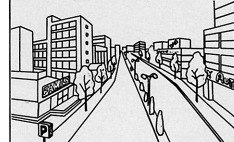
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

敷地面積の最低限度規制について

<敷地面積の最低限度規制>を都市計画で定めます。

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。相続等が発生し、敷地を分割する場合も対象となります。

なお、今回の都市計画決定以前からすでにある敷地は、規制の対象になりません。

具体的な規制値は、中面上段に記載してあります。

日影規制

今回の用途地域等の見直しに合わせ、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に変更となります。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。

特別用途地区の指定について

荻窪駅周辺は、「杉並区まちづくり基本方針」において、多様な都市型サービスを提供できる都市活性化拠点(にぎわいの芯)として位置付けました。また、北口においては、公会堂の改築などによりまちが大きく変わる可能性があるため、一定の商業・文化環境を政策誘導していく必要があります。

そこで、区では、用途地域の見直しに合わせ、新たな特別用途地区として上荻一丁目の商業地域

及び近隣商業地域(指定容積率400%の地域)並びにこれに接する線路敷地内に「(仮称)低層階商業誘導地区」を指定し、区条例を定めて、建築物の用途の規制を行います。

また、東京都特別工業地区建築条例の廃止に伴い、現在指定されている第二種特別工業地区を「(仮称)特別工業地区」とし、現行の都条例と同じ規制内容の区条例を制定します。

☆特別用途地区とは...

特別用途地区は、用途地域を補完するため、特別の目的から土地利用の増進、環境の保護などを図るための制度で、地方公共団体の条例で制限などを定めるものです。

現在、和田一丁目及び二丁目の一部、堀ノ内一丁目及び和泉四丁目の一部に、第二種特別工業地区が指定されています。

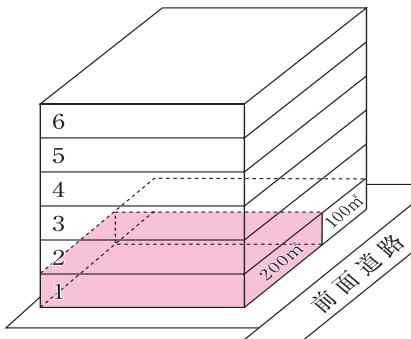
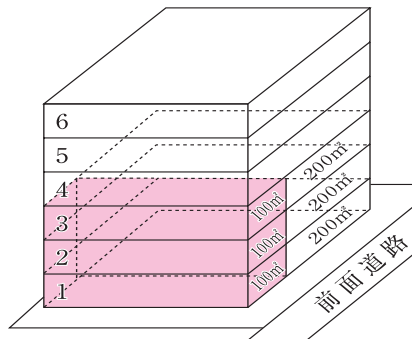
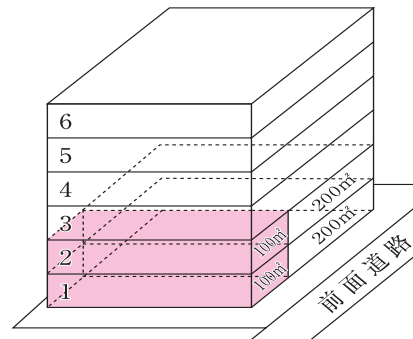
【(仮称)低層階商業誘導地区内の条例による建築制限】

(仮称)低層階商業誘導地区は、建築物の1階に商業・業務・文化施設等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1,000㎡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・事務所等を設けていただくこととなります。

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を含む。)に割増で設けていただくこととなります。

規制の内容については下表のとおりです。違反した場合は、建築主等には20万円以下の罰金刑が科せられます。

条例の施行は、(仮称)低層階商業誘導地区の都市計画決定の告示があった日(平成16年6月~7月予定)からです。

	原則	例外	否 ×
住宅等以外の割合(=商業業務系用途の割合)	1階に1階部分の床面積の過半、かつ、建物全体の延べ面積の10分の1以上	低層階に建物全体の延べ面積の10分の1.5以上	原則及び例外にも当てはまらない。
低層階における制限用途	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿、倉庫、自動車庫、自転車駐車場		
イメージ図 近隣商業地域 建ぺい率80% 容積率400% 敷地面積500㎡ 延べ面積1,800㎡ 1階~6階各階300㎡の場合 (凡例) 商業業務系の用途 (店舗、事務所等として) いただく部分です。	1階の商業業務系の用途が200㎡であり、1階の床面積の過半(150㎡超)かつ、延べ面積の10分の1(180㎡)以上なので適合です。 	低層階の商業業務系の用途が300㎡であり、延べ面積の10分の1.5(270㎡)以上なので適合です。 	1階の商業業務系の用途は100㎡であるが、原則の値(150㎡及び180㎡)以下なので不適合です。また、低層階の商業業務系の用途は200㎡であるが、例外の値(270㎡)以下なので例外としても不適合です。 

【(仮称)特別工業地区内の条例による建築制限】

(仮称)特別工業地区は、住宅の混在率の高い準工業地域内における居住環境の保全及び中小工場の保護を図るものです。

大規模な工場や近隣公害の発生のおそれのある生コン工場等及びキャバレー、ナイトクラブ等の風俗営業を規制します。違反した場合は、建築主等には20万円以下の罰金刑が科せられます。

条例の施行は、平成16年4月1日の予定です。

杉並区自治基本条例に基づく区民意見の提出手続について

二つの条例に対する区民の皆さんのご意見をお寄せください。ハガキ、封書または閲覧場所に設置してある意見用紙に記入し、郵送・ファクス5307-0689または電子メール su280010@city.suginami.tokyo.jpで都市計画課企画調査係へ。受付期間:8月11日(月)~31日(日) 閲覧場所:都市計画課、区政資料室、図書館、区民事務所・分室、駅前事務所
ご意見には、氏名・住所(在勤者は勤務先名と所在地、在学者は学校名と所在地、事業者は事業所名と代表者名も)をご記入ください。区ホームページの電子掲示板に、ご意見を書き込むこともできます。なお、ホームページにも資料を掲載しています。