

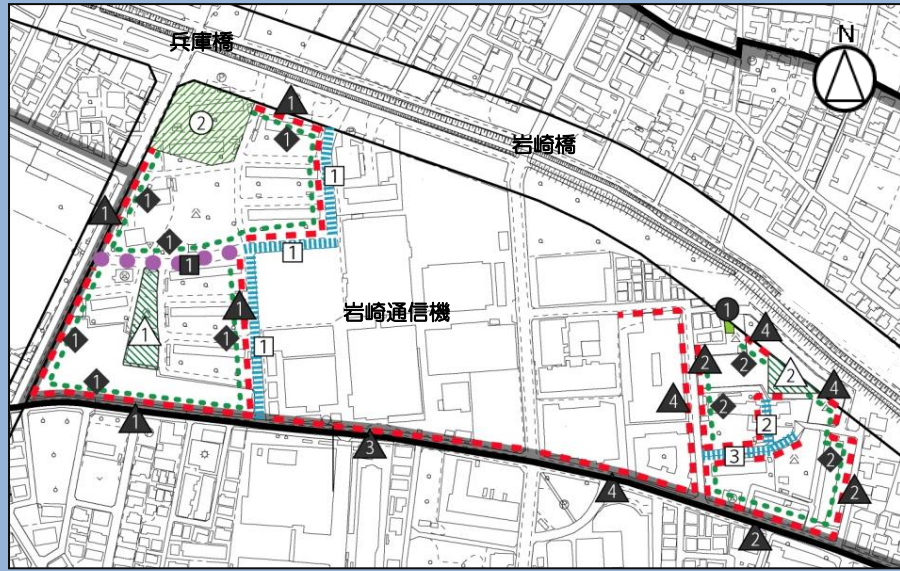
■ 地区計画(案)

地区計画に定める地区施設は以下のとおりです。
 ※地区施設とは、地区計画の目標を実現するため、道路の幅員や公園、広場などを定めるものです。

地区施設

方針

- ・道路ネットワークの充実を図るため、区画道路や通路を整備する。
- ・玉川上水につながるみどりの充実を図るため、公園や環境緑地を維持・創出する。
- ・安全で快適な歩行者空間を確保するため、敷地内に歩道状空地进行を整備する。



凡例	
区画道路	①: 幅員約 7m 延長約 260m
	②: 幅員 4m 延長約 30m
	③: 幅員約 5m 延長約 70m
通路	①: 幅員約 7m 延長約 100m
歩道状空地	▲: 幅員 2.5m 延長約 615m
	▲: 幅員 2.3m 延長約 460m
	▲: 幅員 2.5m 延長約 180m
公園	①: 面積約 1,050㎡ (※)
	②: 面積約 3,000㎡
	▲: 面積約 1,340㎡
広場	▲: 面積約 300㎡
	●: 面積約 50㎡
緑地	◆: 幅員 2m 延長約 710m
	◆: 幅員 1m 延長約 310m
環境緑地	

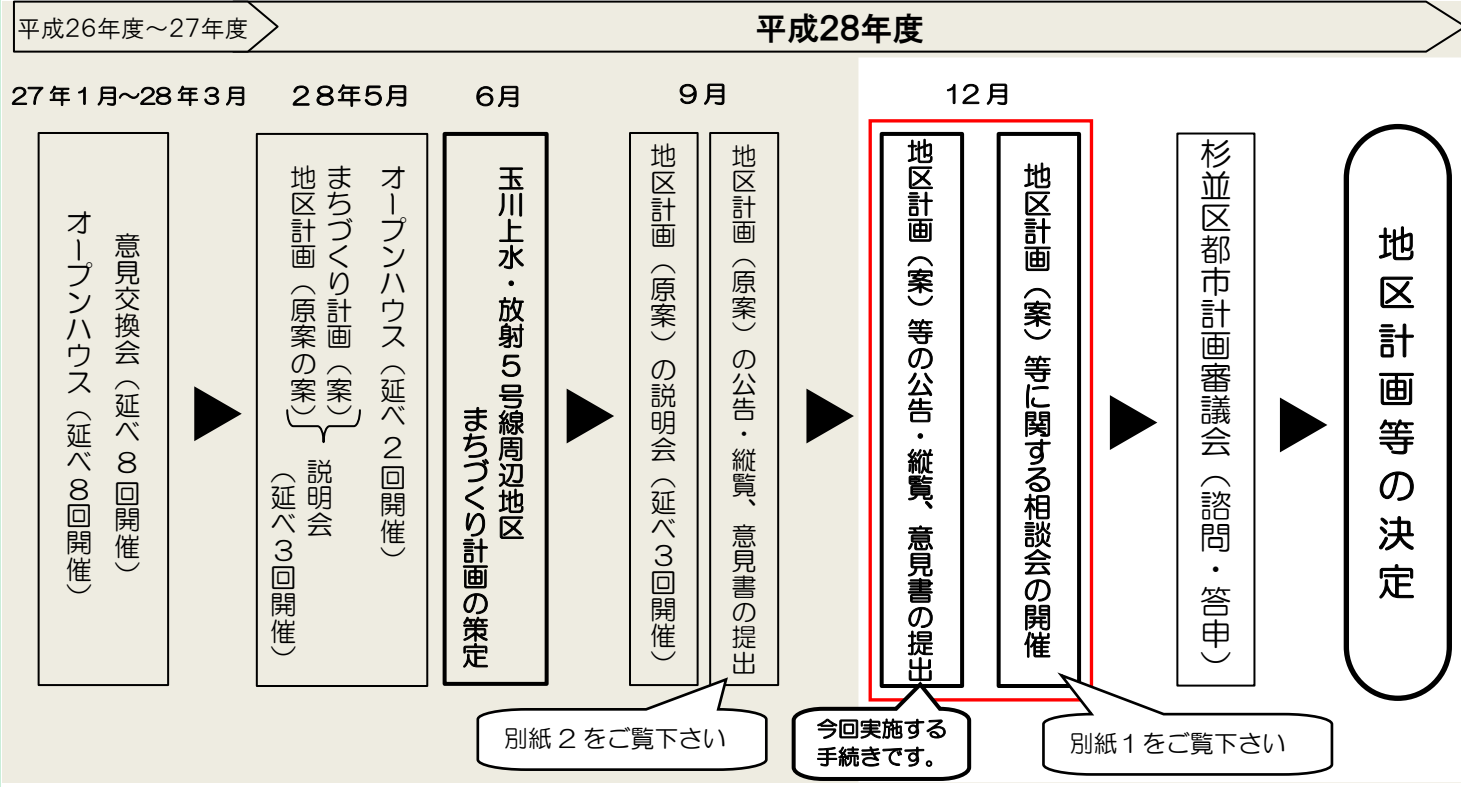
※公園①は区立兵庫橋公園(久我山3丁目5番)

■ これまでの主な取組と今後の進め方(予定)

区では、昨年1月から意見交換会やオープンハウスを開催し、今年の6月に「玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり計画」を策定しました。9月には同計画の柱となる、玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画の原案を作成し、杉並区まちづくり条例に基づく説明会や公告・縦覧、意見書の提出手続きを行いました。

また、この間の取組については、地域の皆様等にまちづくりだよりを配布し、ご案内してまいりました。

今後は、地区計画の案等の公告・縦覧を経て、杉並区都市計画審議会の諮問・答申を行い、地区計画等の都市計画決定を行う予定です。 ※用途地域の変更等は、東京都が都市計画の手続きを行います。



これまでの「玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり」に関する資料は杉並区ホームページでご覧いただけます
 トップページ > 区政情報 > 都市整備 > まちづくり・住宅 > 玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり

【問い合わせ】 杉並区都市整備部 まちづくり推進課地区計画係 電話 03-3312-2111 (代表)

玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくりだより No. 8

発行: 平成28年12月 / 杉並区都市整備部まちづくり推進課

地区計画や用途地域変更等の都市計画の案の縦覧及び意見書の提出についてのご案内

日頃より、杉並区のまちづくりにご理解とご協力をいただきありがとうございます。

9月21日、22日に開催した、玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画の原案の説明会では、多くの皆様にご来場いただきありがとうございました。

区ではこのたび、玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画等の案を作成し、以下の日程で、都市計画法に基づく公告・縦覧、意見書の提出手続きを行います。また、東京都が決定する用途地域変更等の都市計画の案の公告・縦覧、意見書の提出手続きを行いますので、あわせてご案内いたします。

なお、区では、12月9日(金)、10日(土)の両日、相談会を開催いたします。会場や開催時間などの詳しい内容については、折込みの別紙1をご覧ください。

また、今回のまちづくりだよりでは、地区計画や用途地域変更等の案の概要について記載していますのでご覧ください。

都市計画の案の縦覧及び意見書の提出について(都市計画法第17条)

都市計画法の規定に基づき、関係区の住民および利害関係人は、縦覧期間中に意見書を提出できます。

- 案の名称**
- ① 東京都市計画 玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画の決定(杉並区決定)
 - ② 東京都市計画 高度地区の変更(杉並区決定)
 - ③ 東京都市計画 久我山二丁目一団地の住宅施設の変更(杉並区決定)
 - ④ 東京都市計画 用途地域の変更(東京都決定)
 - ⑤ 東京都市計画 杉並南部土地区画整理事業の変更(東京都決定)

公告の日 12月1日(木曜日)

縦覧期間 12月1日(木曜日)～12月15日(木曜日)

縦覧場所 杉並区都市整備部都市計画課(区役所西棟5階)、④、⑤は東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課(東京都庁第二本庁舎21階北側)でも縦覧が可能です。(いずれも土曜日・日曜日を除く) また、区ホームページからもご覧いただけます。

意見書の提出方法 都市計画の案の名称、意見、住所、氏名をご記入の上、①～③は杉並区長宛、④、⑤は東京都知事宛として、12月15日(木曜日)午後5時(必着)までに郵送またはご持参ください。

意見書の提出先 ①～③は、杉並区都市整備部都市計画課(〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1)
 ④、⑤は、東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課(〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1)

区における意見の募集 区では東京都が決定する、用途地域の変更等の案(④、⑤)についても、意見を募集します。なお、区に提出された意見は、東京都からの意見照会に対する区長意見を作成する際の参考資料として使用し、東京都には提出されません。

玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画(案)等の概要

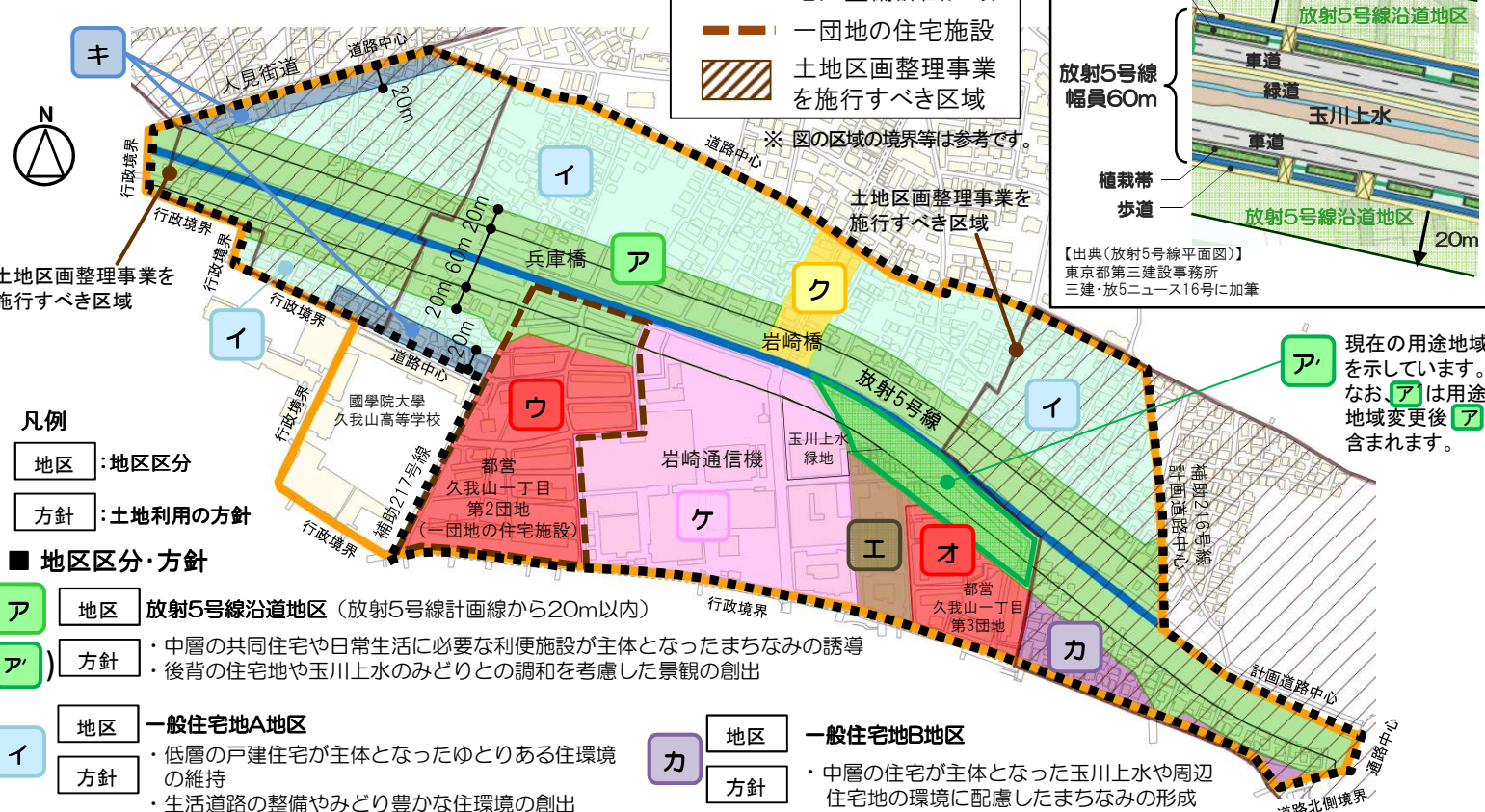
※「用途地域の変更」「建ぺい率・容積率の変更」「杉並南部土地区画整理事業の変更(土地区画整理事業を施行すべき区域の削除)」については、東京都が都市計画の手続きを行っています。

まちづくり計画で示した目指すべきまちの将来像や方針を実現するため、**地区計画**や**用途地域の変更**等の都市計画決定を行います。
これにより、玉川上水・放射5号線周辺地区における一体的・総合的なまちづくりを進めます。

地区計画の目標

- 1 「玉川上水のみどりと景観を活かし、住環境と交通環境が調和したまち」の形成
- 2 「身近な生活道路環境が向上し、災害に対応できる安心して住めるまち」の形成
- 3 「住環境に潤いをもたらすみどり豊かなまち」の形成
- 4 「魅力的な景観が形成され、誇りや愛着が生まれ、住み続けたいまち」の形成

地区計画の地区区分と土地利用の方針



地区区分・方針

ア	地区	放射5号線沿道地区(放射5号線計画線から20m以内)
ア	方針	・中層の共同住宅や日常生活に必要な便利施設が主体となったまちなみの誘導 ・後背の住宅地や玉川上水のみどりと調和を考慮した景観の創出
イ	地区	一般住宅地A地区
イ	方針	・低層の戸建住宅が主体となったゆとりある住環境の維持 ・生活道路の整備やみどり豊かな住環境の創出
ウ	地区	大規模敷地A地区(都営久我山一丁目第2団地)
ウ	方針	・環境空地の創出や周辺のまちなみとの調和に配慮 ・みどり豊かな住環境に貢献する公共空地やまちなみの誘導
エ	地区	大規模敷地B地区
エ	方針	・中層の住宅が主体の良好な住環境の維持 ・みどり豊かな住環境の創出
オ	地区	大規模敷地A地区(都営久我山一丁目第3団地)
オ	方針	・環境空地の創出や周辺のまちなみとの調和に配慮 ・みどり豊かな住環境に貢献する公共空地やまちなみの誘導
カ	地区	一般住宅地B地区
カ	方針	・中層の住宅が主体となった玉川上水や周辺住宅地の環境に配慮したまちなみの形成
キ	地区	一般住宅地C地区(現在の用途地域:第一種中高層住居専用地域)
キ	方針	・中層の住宅が主体となった玉川上水や周辺住宅地の環境に配慮したまちなみの形成
ク	地区	商店街地区(現在の用途地域:近隣商業地域)
ク	方針	・地域や周辺住民の交流の拠点となる久我山駅周辺の商店街からのにぎわいの連続性を踏まえた、住宅及び商業の立体的な土地利用の推進
ケ	地区	大規模敷地C地区(現在の用途地域:準工業地域)
ケ	方針	・玉川上水や周辺住宅地との調和に配慮した工業地としての保全を図る ・玉川上水や周辺住宅地の環境と調和した土地利用への誘導

用途地域等の変更(案)

用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	日影規制	最高高さ	敷地面積の最低限度
ア	40%	80%	第1種	一低層(-)	10m	80㎡
ア	60%	150%	第1種	一低層(二)	10m	60㎡
イ	40%	80%	第1種	一低層(-)	10m	80㎡
ウ	40%	80%	第1種	一低層(-)	10m	80㎡
エ	60%	150%	第1種	一低層(二)	10m	60㎡
カ	40%	80%	第1種	一低層(-)	10m	80㎡

※日影規制は用途地域と連動して変更になります。赤字は変更部分。(地)は地区計画による制限(右ページ参照)

用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	日影規制	最高高さ	敷地面積の最低限度
ア	60%	200%	第2種	一中高(-)	13m(地)	100㎡(地)
イ	50%	100%	第1種	一低層(-)	10m	120㎡(地)
ウ	50%	150%	第2種	一中高(-)	20m(地)	1,000㎡(地)
エ	60%	150%	第2種	一中高(-)	20m(地)	1,000㎡(地)
カ	60%	150%	第2種	一中高(-)	13m(地)	100㎡(地)

※「土地区画整理事業を施行すべき区域の削除」を行います。

地区計画(案)

地区計画の制限は以下のとおりです。

※地区計画の各制限は、「地区計画の地区区分(ア～ケ)」に対応しています。
※①、②、③の制限については、建築の制限に関する条例を定めることで、建築基準法にもとづく、建築確認の審査対象となります。

①建築物等の高さの最高限度

目的 ○玉川上水との調和や周辺住宅地の環境に配慮

ア 13m(4階程度) **カ** 13m(4階程度)
(ケ)放射5号線計画線から20m以内
※一定の空地等を確保した場合は17mまで緩和

ウ **エ** 20m
オ **ケ** (6階程度)

●17mまで緩和する「一定の空地等を確保した場合」の要件は次の通りです

- 敷地面積500㎡以上が対象
- 敷地面積に応じて道路境界線沿いに歩道状空地を確保(放射5号線沿いを除く)
敷地面積1,000㎡未満は幅員1.0m以上
1,000㎡以上3,000㎡未満は幅員1.5m以上
3,000㎡以上は幅員2.0m以上
- 隣地境界線から1.5m以上の距離を確保

放射5号線沿道地区の高さ制限のイメージ図

②敷地面積の最低限度

目的 ○敷地の細分化を防ぎ良好な住環境の維持・創出

ア **カ** 100㎡ **イ** 120㎡
(アの第2団地、第3団地部分は1,000㎡)

ウ **エ** **オ** **ケ** 1,000㎡ (エオの一部100㎡)

■敷地面積の最低限度の考え方

例:120㎡の場合

・地区計画決定後、新たに敷地を分割する際に適用となります

・現在の敷地をそのまま使用の場合は、建築可能です

・敷地面積は建築基準法の規定により算出した数値です

③壁面の位置の制限 ④工作物の設置の制限(隅切り部分のみ)

目的 ○道路沿道の緑化や交通上の見通しの確保及び建て詰まり防止による良好な住環境の維持・創出

■壁面の位置の制限のイメージ図

道路境界線(放射5号線境界線以外)からの後退距離

ア **イ** **カ** 1m **ウ** 4.5~12.5m **エ** 1m・2m

オ 1m・3.5m **ケ** 1m(玉川上水緑地) 2m・2.5m(世田谷区境側のみ)

■放射5号線境界線からの後退距離

ア **キ** 50cm (アの第2団地の部分は4.5m、第3団地の部分は2.5m)

■隣地境界線からの後退距離 **ア** **イ** **ウ** **エ** **オ** **カ** 50cm

○壁面の位置の制限の緩和(隅切り部分を除く)
以下のものについては、後退距離の中に設置することが可能です

- ・物置等で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの
- ・自動車庫等で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造であるもの
- ・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの

■隅切り
【地区整備計画区域全域】

ア **イ** **ウ** **エ** **オ**
カ **キ** **ク** **ケ**

・道路が交わる角敷地は、壁面の位置の制限とあわせて、工作物の設置を制限することで、隅切り形状を確保します

隅切りのイメージ図

⑤垣又はさくの構造の制限

目的 ○みどり豊かな良好な住環境の維持・創出や災害時の道路の閉塞防止

■【地区整備計画区域全域】

ア **イ** **ウ** **エ** **オ** **カ** **キ** **ク** **ケ**

・道路に面する垣又はさくの構造は生け垣や透視可能なものとする。それ以外の構造のものは地盤面から高さ1m以下とする

■看板等

・看板等は、玉川上水のみどりや周辺環境と調和したものとします

ア **イ** **ウ** **エ** **オ** **カ** **ケ** 及び **キ** **ク** の放射5号線に面する部分

・高彩度色の使用は表示面積の1/3以下

・光源の点滅、赤色や黄色の使用、露出光源の使用を制限

ケ ・掲出できる看板等は自家用のみとします

ク **ケ** ・屋上設置の看板等を制限します

看板等のイメージ図

⑥形態又は意匠の制限(建築物・看板等)

目的 ○玉川上水のみどりや周辺環境と調和したまちなみを誘導

■建築物等(よう壁などの工作物を含む)

■【地区整備計画区域全域】 **ア** **イ** **ウ** **エ** **オ** **カ** **キ** **ク** **ケ**

・建築物等の屋根、外壁の色彩は、杉並区景観計画に定める「水とみどりの景観形成重点地区(玉川上水沿い周辺地区)」の色彩基準に適合したものとします(イメージ図参照)

・建築物等の形態又は意匠は周囲に調和したものとします

建築物等のイメージ図

※キ・ク・ケは用途地域等の変更はありません。



玉川上水・放射5号線周辺地区

地区計画の案等に関する相談会のお知らせ

地区計画の案等の公告・縦覧とあわせて、以下のとおり「地区計画の案等に関する相談会」を開催いたします。

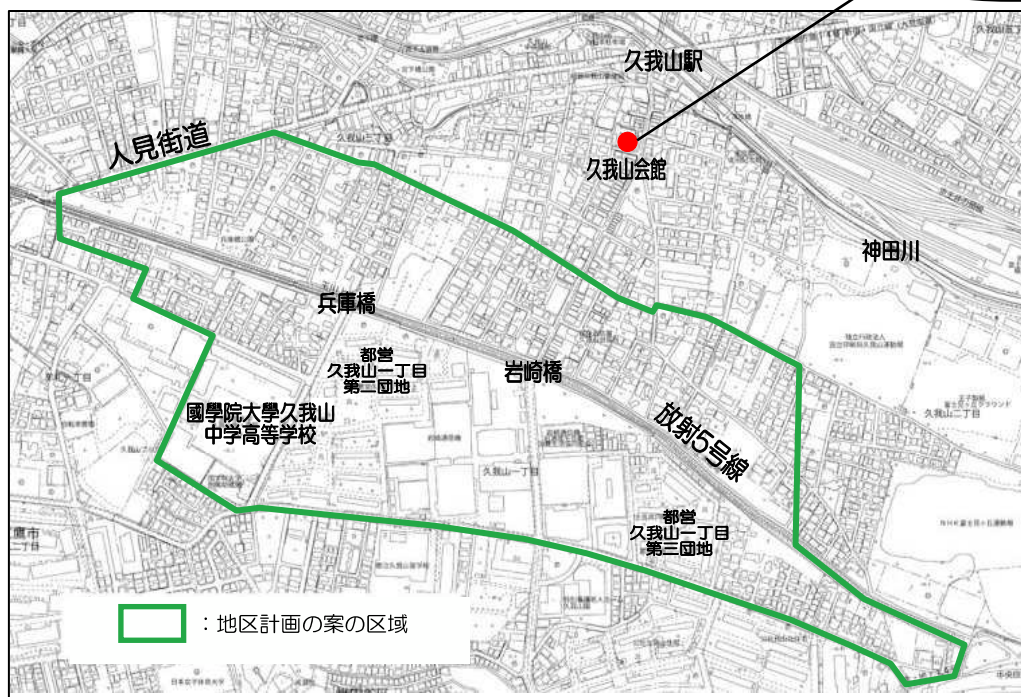
当日は区職員が、地区計画の案等に関するご質問などについて、個別にお伺いいたします。皆様のご来場をお待ちしております。

【日時】	12月 9日 (金)	10時 ~ 12時
	12月10日 (土)	14時 ~ 16時
【場所】	久我山会館 1階ホール	

※事前の申し込みは必要ありません。説明会とは異なりますので、ご都合の良い時間にご来場いただき、ご相談ください。

※時間帯によっては会場が混雑することがあり、お待ちいただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。

会場：久我山会館 1階ホール



※駐車場はありません。
車での来場はお控えください。

地区計画の原案についてのご意見の概要と区の方考え方

平成28年9月22日から10月5日まで、地区計画の原案等の公告・縦覧と合わせて、意見書の提出手続きを実施し、合計4件の意見書が提出されました。（意見書の提出期間は10月12日まで。）

地区計画の原案に対する主なご意見の概要と区の方考え方は以下の表のとおりです。

なお、この他に「岩通りの交通規制について」、「防犯まちづくりの実現」等についてご意見がありました。

ご意見の概要	区の方考え方
地区計画：壁面の位置の制限について(一般住宅地A地区・B地区)	
道路境界線からの後退距離を1mではなく、75cm程度としてはどうか。	一般住宅地A地区・B地区における、壁面の位置の制限（道路境界線から1.0m）は、建ぺい率・容積率等の緩和に伴い、防災や緑化等の観点からゆとりある良好な住環境の維持・創出を図るため必要な制限と考えています。 なお、土地利用上、構造上支障がある敷地の建築物又は建築物の部分で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障が無く、周囲の環境に配慮したと区長が認めて許可したもので、あらかじめ建築審査会の同意を得たものは、緩和される場合があります。
敷地面積100㎡の角地の場合、道路境界線からの後退距離1mの制限によって、許容の建ぺい率(角地の緩和)の有効活用が難しくなるため、後退距離の緩和を検討してもらいたい。	
地区計画：敷地面積の最低限度について	
敷地面積の最低限度を定めることで、敷地の購入資金の面等で、久我山に住みたいと考える人を遠ざけることにつながるため、敷地面積の最低限度は、放射5号線沿道地区及び一般住宅地B地区は80㎡、一般住宅地A地区は100㎡に再検討することを要望する。 また、現在の敷地面積の最低限度を適用した、建築計画を行いたいので、地区計画決定の時期を延ばすことなどを検討してもらいたい。	現在、地区計画区域内について、宅地の平均敷地面積は150㎡を超えており、比較的ゆとりある良好な住宅地を形成していますが、道路基盤が脆弱なため、建ぺい率・容積率が低く抑えられる等、土地の利用が制限されています。 放射5号線の整備に伴い、道路基盤は一定程度向上しますが、住宅地内には、狭あいな道路が多く存在し、生活道路の基盤は依然として脆弱です。そのため、防災や緑化等の観点から、ゆとりある良好な住環境の維持・創出を図るために、建ぺい率、容積率等の緩和とあわせて、地区計画において敷地面積の最低限度を120㎡としています。また、放射5号線沿道地区等についても、土地の利活用を図りつつ、良好な住環境を保つため、敷地面積の最低限度を100㎡としたものです。 また、地区計画決定の時期については、平成29年度の放射5号線（4車線）の供用開始を見据え、平成28年度中に手続きを完了する必要があると考えています。
地区計画：垣又はさくの構造の制限について	
犯罪の抑止につながるので、道路沿いの塀の高さの制限をしてほしい。	みどり豊かな住環境の維持・創出、災害時の道路の閉塞防止に加え、防犯の観点から、垣又はさくの構造の制限を定め、道路に面する部分は、生け垣や透視可能なものを推進していきます。なお、それ以外の構造のものは、地盤面から高さ1m以下であれば可能となります。