

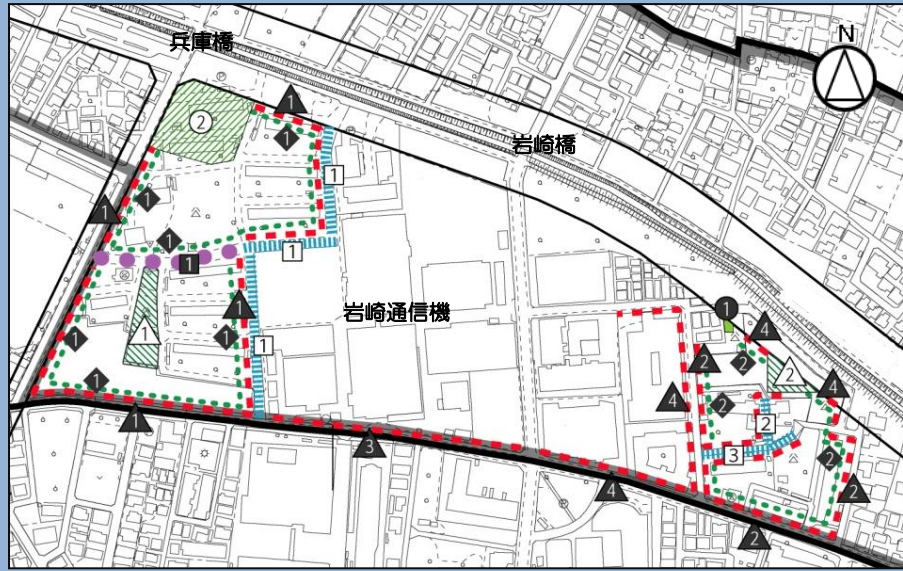
■ 地区計画の内容

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㎡
	③: 面積約 300㎡
広場	▲: 面積約 1,340㎡
	▲: 面積約 300㎡
緑地	①: 面積約 50㎡
環境緑地	◆: 幅員 2m 延長約 710m
	◆: 幅員 1m 延長約 310m

※公園①は区立兵庫橋公園(久我山3丁目5番)

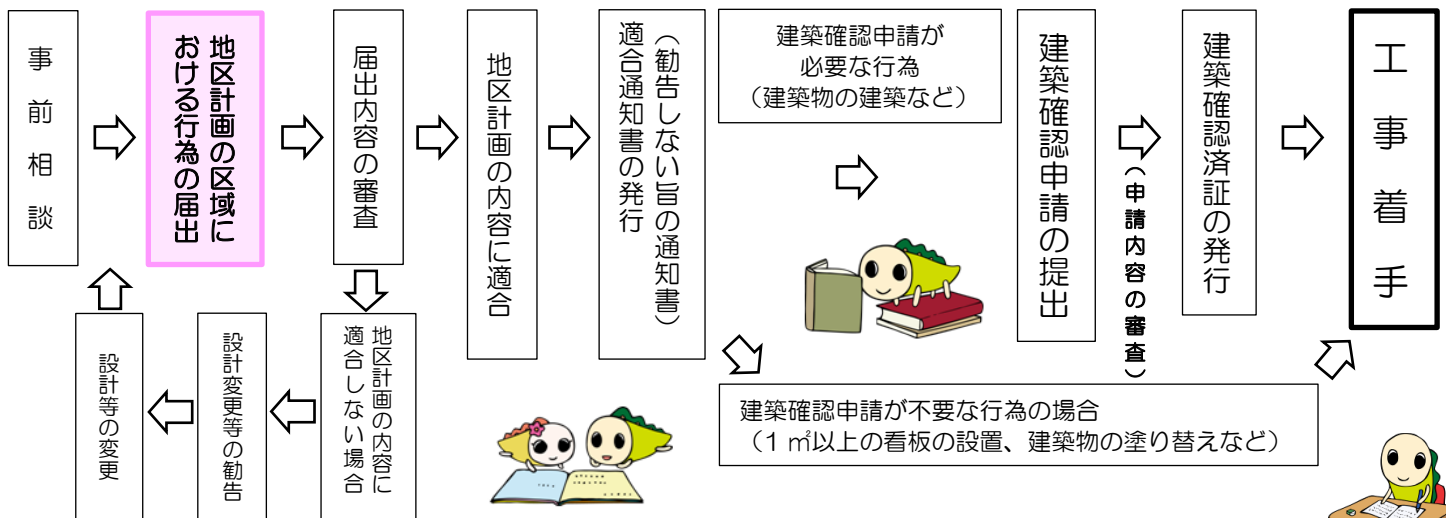
地区計画区域内における行為の届出について

地区整備計画区域内(2ページ参照)において、建築物の建築等を行う場合には、工事着手の30日前までに、区長に届出を行っていただきます。(都市計画法第58条の2)

届出を受けた建築行為等が地区計画の内容に適合しているか審査を行い、適合していない場合には、区長が勧告を行います。

〈届出が必要な行為〉

- 土地の区画形質の変更(切土・盛土、道路・宅地の造成等)
- 建築物の建築、工作物の建設
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更



※地区計画の届出様式などは、杉並区公式ホームページからダウンロードすることができます。

トップページ > 暮らしのガイド > 住まい > 家を建てるとき > 地区計画・沿道地区計画

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公式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.9

発行：平成29年3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決定を行いました

日頃から、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。
区では、玉川上水・放射5号線周辺地区において、昨年9月から、都市計画法等に基づく手続きを進め、平成29年3月6日 地区計画等の都市計画決定を行いました。また、同日、東京都においては、放射5号線沿道地区の用途地域変更等の都市計画決定を行いました。

決定された都市計画の種類・名称

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

○杉並区決定の都市計画案については、平成28年12月1日から15日の間、公告・縦覧、意見書提出手続を行いました。その結果、意見書の提出はありませんでした。その後、12月22日開催の杉並区都市計画審議会への諮問・答申を経て、都市計画の決定・告示を行いました。

○東京都決定の都市計画案については、平成28年12月1日から15日の間、公告・縦覧、意見書提出手続を行いました。その結果、意見書の提出はありませんでした。その後、本年2月3日開催の東京都都市計画審議会への諮問・答申を経て、都市計画の決定・告示を行いました。

これらの都市計画決定の告示日(平成29年3月6日)以降、玉川上水・放射5号線周辺地区では、変更後の用途地域(建ぺい率や容積率を含む)が適用されました。また、地区計画による建築物等の制限も適用され、工事着手の30日前までに、区への届出が必要です。

今回決定した地区計画等の都市計画は、これまで、説明会や意見交換会、まちづくりだより等でお知らせしたとおり、昨年6月に策定した「玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり計画」の柱となるものです。区では、地区計画等の運用とともに、区の制度や施策を活用しながら、まちづくり計画に定めるまちづくりの目標の実現に向けて、取り組んでまいります。

今回のまちづくりだよりでは、決定した用途地域や地区計画の概要、地区計画区域内で建築等を行う際の届出手続についてご案内しておりますので、ご覧ください。



まちづくりパネル展+ミニフェスタ!を開催します



今回決定した地区計画等の概要、まちづくりに関連する取り組みや制度(狭あい道路の拡幅整備、みどりのベルトづくり事業、エコ住宅など)を紹介するパネル展を開催します。当日は、各取り組みを紹介したパネルを展示し、職員が説明を行います。また、ご来場の方には、なみすけグッズなどのプレゼントを予定しています。詳細につきましては、後日、開催チラシを配布いたしますので、ご覧ください。

日時	3月26日(日曜日)	午後2時～5時
会場	久我山会館2階 第1・2会議室(久我山3丁目23番20号)	

※事前の申し込みはありません。直接会場までお越しください。
※駐車場はありません。車での来場はお控えください。



玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画等の概要

まちづくり計画で示した目指すべきまちの将来像

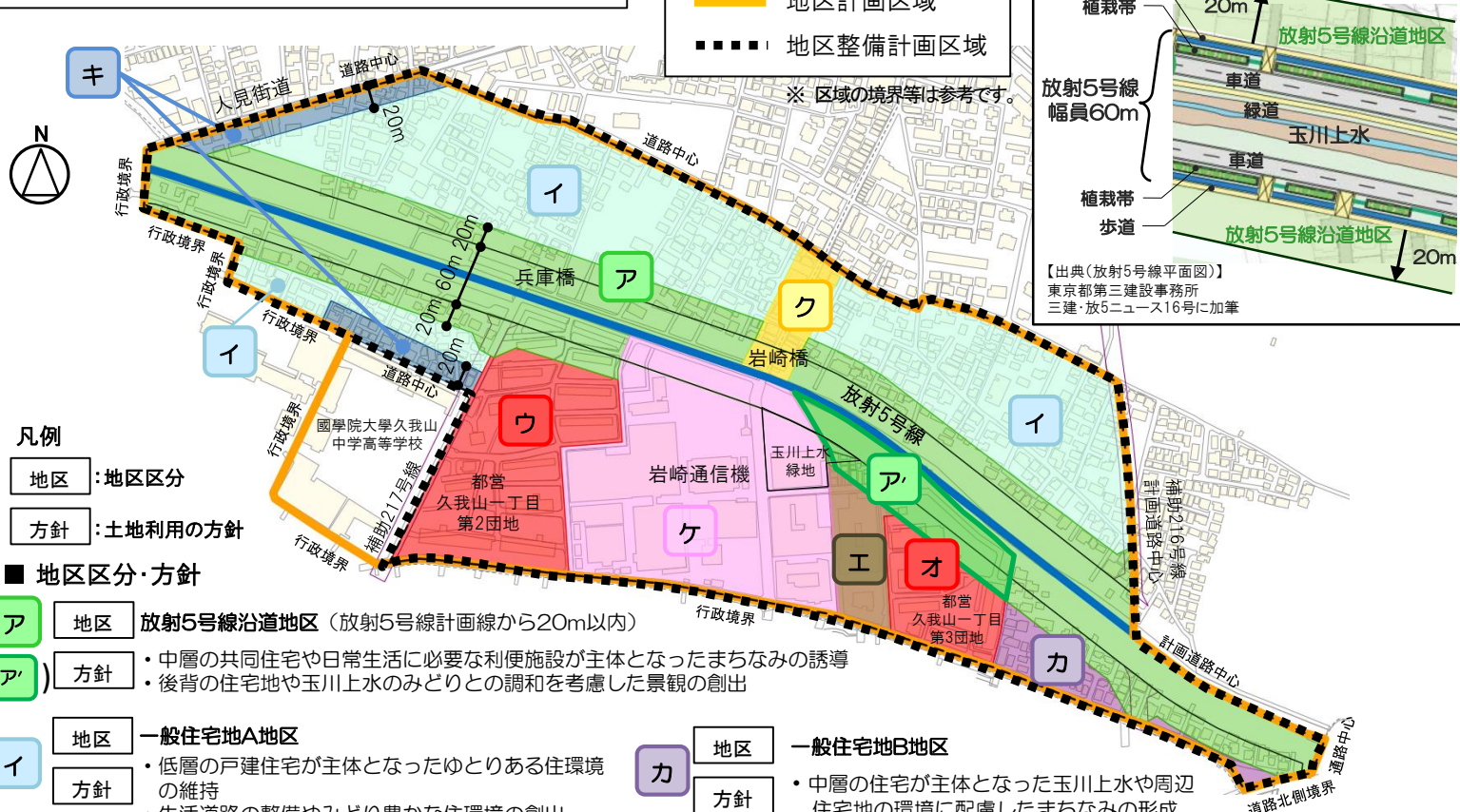
「玉川上水のみどりを活かし、住環境と交通環境が調和したまち」

まちづくり計画で示した目指すべきまちの将来像や土地利用の方針を実現するため、**地区計画**や**用途地域**変更等の都市計画決定を行いました。
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に取り組んでまいります。

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	地区	方針
ア	放射5号線沿道地区 (放射5号線計画線から20m以内)	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	一般住宅地A地区	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	大規模敷地A地区 (都営久我山一丁目第2団地)	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	大規模敷地B地区	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	大規模敷地A地区 (都営久我山一丁目第3団地)	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	一般住宅地B地区	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	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)	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	商店街地区 (現在の用途地域：近隣商業地域)	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	大規模敷地C地区 (現在の用途地域：準工業地域)	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

変更前

変更後
(平成29年3月6日以降)

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

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㎡

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)

※キ・ク・ケは用途地域等の変更はありません。

2 ※「土地区画整理事業を施行すべき区域」は削除をしたため、従前にあった建築制限は無くなりました。

地区計画の内容

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

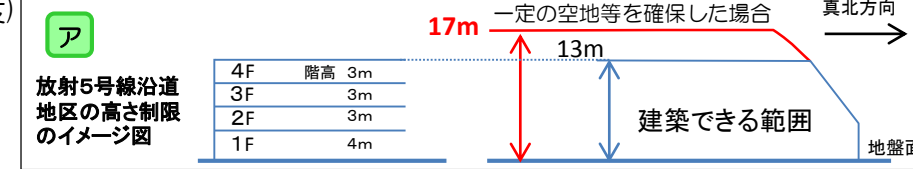
目的 ○玉川上水との調和や周辺住宅地の環境に配慮

ア	13m(4階程度)	カ	13m(4階程度)
イ	12m	ウ	20m
エ	20m	オ	20m
ケ	20m	ク	20m

(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

●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
- 敷地面積1,000㎡以上3,000㎡未満は幅員1.5m以上
- 敷地面積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

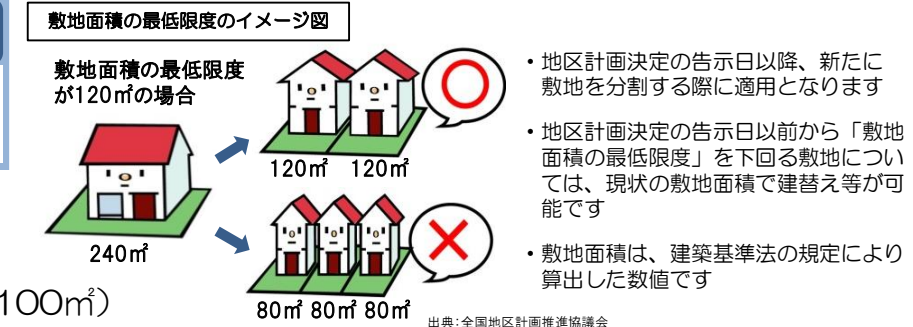


②敷地面積の最低限度

目的 ○敷地の細分化を防ぎ良好な住環境の維持・創出

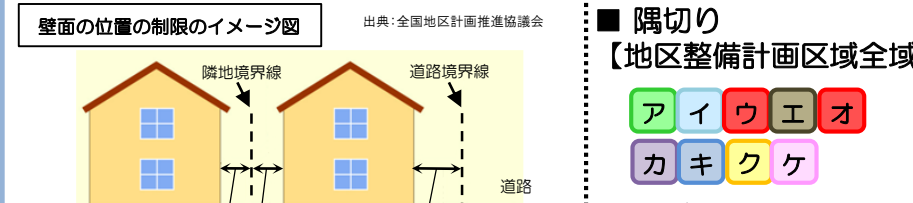
ア	100㎡	イ	120㎡
ウ	1,000㎡	エ	1,000㎡
オ	1,000㎡	ケ	1,000㎡

(アの第2団地、第3団地部分は1,000㎡)
 (エ、オの一部100㎡)



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



道路境界線(放射5号線境界線以外)からの後退距離

ア	1m	イ	1m	カ	1m	ウ	4.5~12.5m	エ	1m・2m
オ	1m・3.5m	ケ	2m・2.5m(世田谷区境側のみ)						

ア 第2団地の部分は4.5m・9.5m、第3団地の部分は3.5m

放射5号線境界線からの後退距離

ア	50cm	イ	50cm	ウ	50cm	エ	50cm	オ	50cm	カ	50cm
---	------	---	------	---	------	---	------	---	------	---	------

ア 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	50cm	イ	50cm	ウ	50cm	エ	50cm	オ	50cm	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

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

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

建築物等のイメージ図
 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

看板等のイメージ図
 ・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
 ・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

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