

狭あい道路の拡幅整備を推進します！

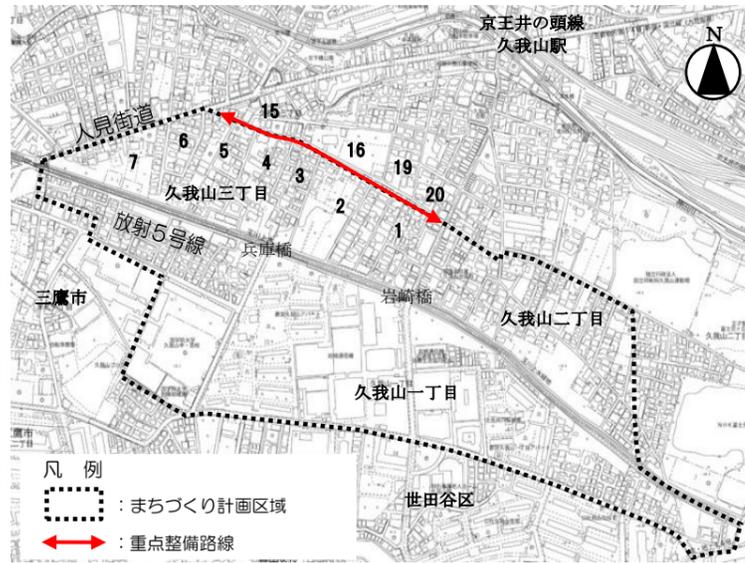
昨年6月に策定した「玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり計画」において、狭あい道路の整備促進が具体的取組のひとつに位置付けられています。

区では、これらを踏まえ昨年11月、拡幅整備の必要性が高い狭あい道路を「狭あい道路の拡幅に関する条例」に基づく『重点整備路線』として指定しました。（下図の赤い線が示す道路です。）

重点整備路線沿道の皆様には、区職員が戸別訪問等を行い、ご理解ご協力をいただきながら、拡幅整備を進めてまいります。

詳しくは、都市整備部土木管理課狭あい道路整備推進担当係までお問い合わせください。

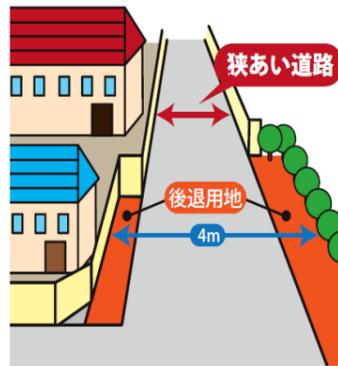
※区では、平成元年に「杉並区狭あい道路拡幅整備条例」を制定し、狭あい道路の拡幅整備に取り組んできました。この取組を一層推進するため、昨年7月、同条例を「狭あい道路の拡幅に関する条例」として改正施行しました。改正条例には、後退用地への支障物件の設置の禁止や重点整備路線の指定等が規定されました。



用語の解説：狭あい道路って何？

道路の幅が4m未満の狭い道路を「狭あい道路」といいます。建築基準法では、建物を建てる際に4m以上の道路に接していることが義務付けられています。道路の幅が4m未満で同法第42条第2項で指定された道路（2項道路）では、建替え時に道路中心から2m後退（セットバック）することにより、建築物を建てることができます。この後退した部分を後退用地といいます。

区内には、約332km（両側で約664km）の2項道路が存在し、平成元年度から平成28年度末までに延長約206km、狭あい道路総延長の約31%の整備を行ってきました。



今後の予定をお知らせします！

○交通量調査の実施

東京都が整備を行っている放射5号線の開通前に、地区内生活道路の交通量の実態を把握するため、9月中旬に交通量調査を行う予定です。調査は、地区内の主要な交差点等に調査員を配置して行います。よろしくお願いいたします。

○まちづくりイベントの開催

本年3月に開催した「まちづくりパネル展＋ミニフェスタ」には、60名を超える皆様にご来場いただきました。誠にありがとうございました。区では今年度もまちづくりイベントを開催する予定です。多くの皆様にご参加いただけるようなイベントを検討しています。詳細が決まり次第、あらためてお知らせいたします。

これまでの「玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり」に関する資料は区公式ホームページでご覧いただけます

◆検索方法：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.10

発行：平成29年8月 / 杉並区都市整備部まちづくり推進課

条例改正により玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくりを推進します！

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、本年3月に決定した「玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画」（以下「地区計画」という。）の確実な実現を図るため、本年6月16日「杉並区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（以下「条例」という。）を改正しました。

これにより、条例に定めた地区計画の制限事項（建築物に関する制限）は、建築基準法に基づく建築確認の際の審査基準となりました。（条例に定めた制限事項は以下のとおりです。概要は、3ページをご覧ください。）

- ①建築物等の高さの最高限度
- ②敷地面積の最低限度
- ③壁面の位置の制限

○今回改正した条例の本文は、区公式ホームページで閲覧・ダウンロードできます。

◆検索方法：トップページ - 暮らしのガイド - 住まい - 家を建てる時 - 地区計画・沿道地区計画（建築物の制限に関する条例について）

地区計画区域内における行為の届出について

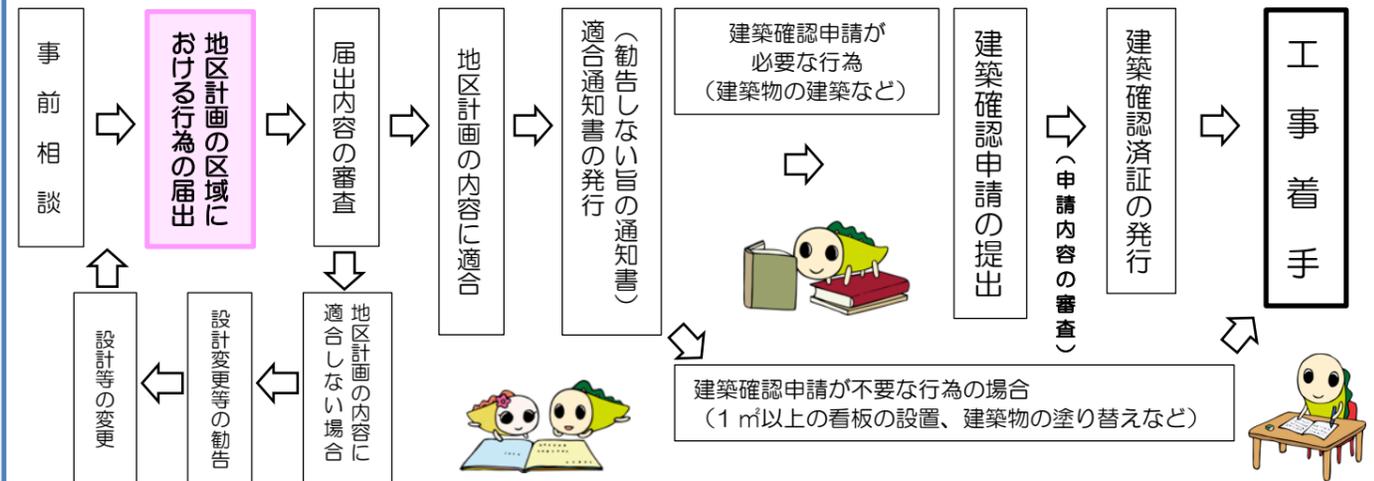
地区計画区域内（地区整備計画区域内）において、建築物の建築等を行う場合には、工事着手の30日前に届出が必要です。（都市計画法第58条の2）

区は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、区長が地区計画に適合するよう勧告することができます。

〈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

～条例の適用について～
今回の条例改正以降に、建築確認申請を行う場合や工事を着手する場合に適用されます。



※地区計画の届出様式や改正した条例等は、区公式ホームページで閲覧・ダウンロードできます。

◆検索方法：トップページ - 暮らしのガイド - 住まい - 家を建てる時 - 地区計画・沿道地区計画

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

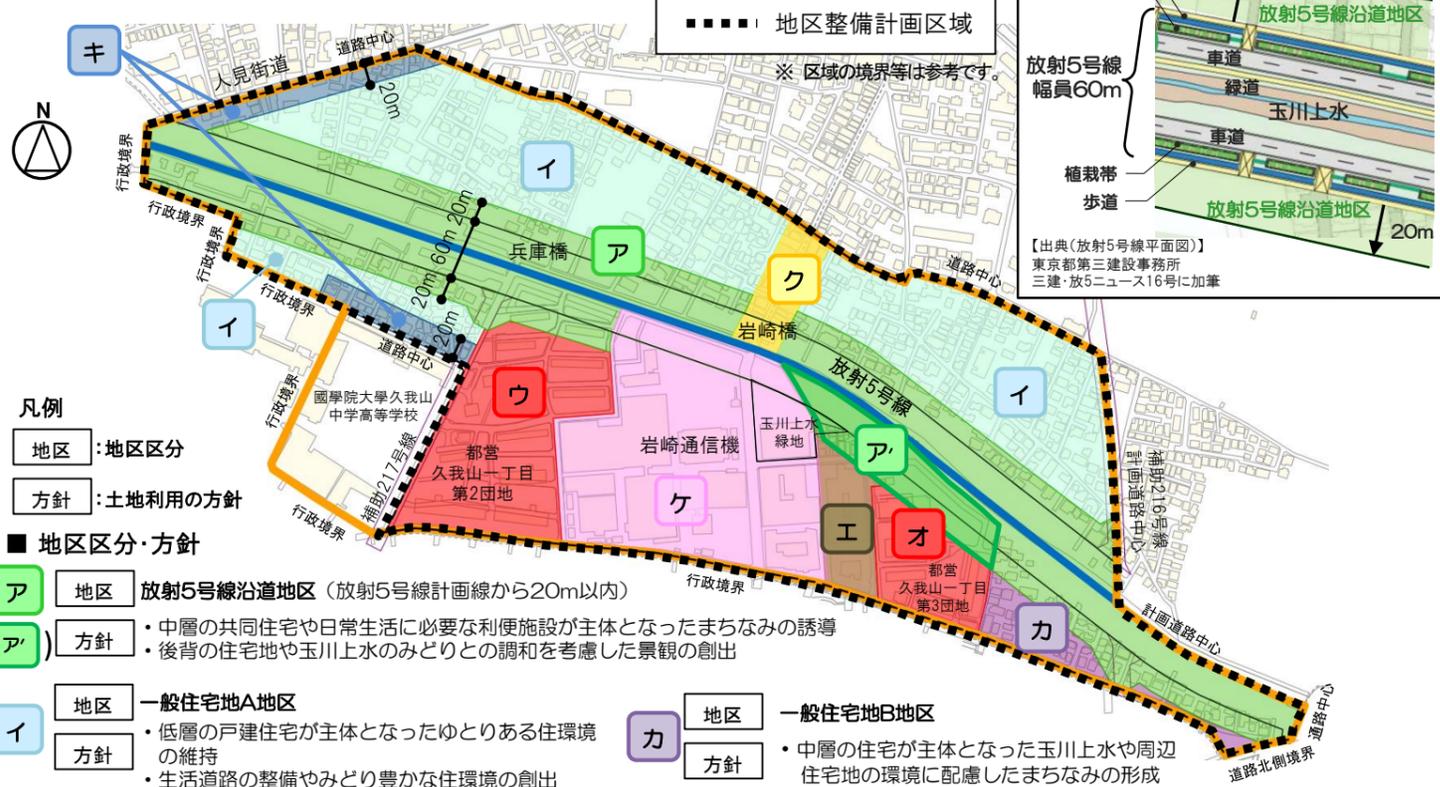
「玉川上水のみどりを活かし、住環境と交通環境が調和したまち」

平成29年3月6日に決定した地区計画や用途地域変更等の都市計画の内容です。地区計画区域や地区区分、用途地域の変更等については2ページをご覧ください。地区計画の制限に関することは、3ページをご覧ください。なお、地区区分によって地区計画の制限内容が変わりますのでご注意ください。

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



用途地域等の変更

変更前

変更後

※日影規制は用途地域と連動して変更になりました。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。

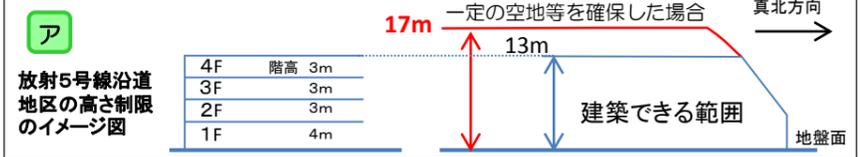
※地区計画の各制限は、「地区計画の地区区分(ア～ケ)」に対応しています。※①、②、③の制限については、条例が定められたことで、建築基準法にもとづく、建築確認の際の審査基準となりました。(平成29年6月16日以降)

① 建築物等の高さの最高限度【条例化】

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、17mまで緩和
 ウ 20m
 エ 20m
 オ 20m
 ケ (6階程度)

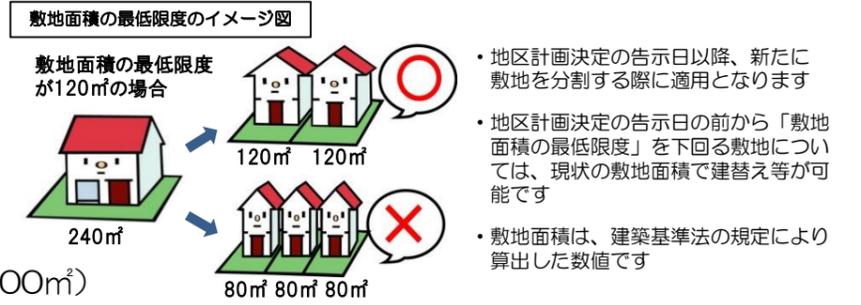
●17mまで緩和する「一定の空地等を確保した場合」の要件は次の通りです
 ・敷地面積500㎡以上が対象
 ・敷地面積に応じて道路境界線沿いに歩道状空地を確保(放射5号線沿いを除く)
 ・隣地境界線から1.5m以上の距離を確保
 敷地面積 1,000㎡未満は幅員 1.0m以上
 1,000㎡以上3,000㎡未満は幅員 1.5m以上
 3,000㎡以上は幅員 2.0m以上



② 敷地面積の最低限度【条例化】

目的 ○敷地の細分化を防ぎ良好な住環境の維持・創出

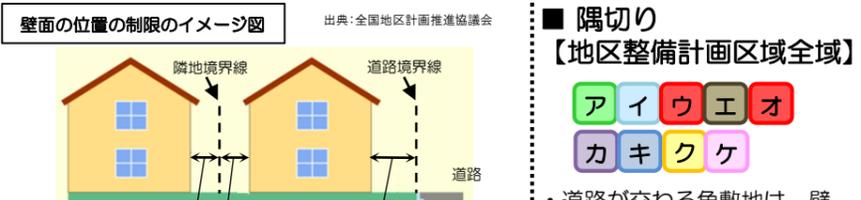
ア 100㎡ カ 100㎡ イ 120㎡
 (アの第2団地、第3団地部分は1,000㎡)
 ウ 1,000㎡ エ 1,000㎡ オ 1,000㎡ ケ 1,000㎡ (エオの一部100㎡)



③ 壁面の位置の制限【条例化】

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め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 1m(玉川上水緑地) 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

隅切りのイメージ図
 道路 道路

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
 ・道路との境界に設け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1.0m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
 ○ × ○
 出典: 全国地区計画推進協議会

■ 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
 すぎなみ → すぎなみ

■ 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、外壁等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