

本図に記載されている用途地域・都市計画道路等の境界は概算なので、詳しくは区役所の窓口で確認してください。

用途地域等変更図（杉並区）

〔※用途地域等の変更に関する地域地区のみを表示しています。〕
日影規制値入 平成16年6月24日現在

用途地域等凡例

第一種低層住居専用地域		第二種低層住居専用地域	
日影規制値種別	5mを超える範囲 10mを超える範囲	容積率	建ぺい率
(一)	3 時間以上 2 時間以上	100 50	150 60
(二)	4 時間以上 2.5 時間以上	2(-) 1(-) 10	1(-) 10
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は1.5mです。	高度地区	60m	敷地面積の最低限度
日影の規制をうける建築物は、軒高が7mをこえる建築物又は、地上3階以上の建築物です。	黒字: 準防火地域	赤字: 敷地面積の最低限度は地区計画の制限による。	青字: 防火指定なし

第一種中高層住居専用地域		第二種中高層住居専用地域	
日影規制値種別	5mを超える範囲 10mを超える範囲	容積率	建ぺい率
(一)	3 時間以上 2 時間以上	200 60	200 60
(二)	4 時間以上 2.5 時間以上	60m	2(-) 2(-)
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。	高度地区	60m	敷地面積の最低限度
日影の規制をうける建築物は、高さが10mをこえる建築物です。	黒字: 準防火地域	赤字: 敷地面積の最低限度は地区計画の制限による。	青字: 防火地域

第一種住居地域		第二種住居地域		準住居地域	
日影規制値種別	5mを超える範囲 10mを超える範囲	容積率	建ぺい率	最低限高度地区	
(一)	4 時間以上 2.5 時間以上	200 60	2(-) 2(-)	300 60	3(-) 60m
(二)	5 時間以上 3 時間以上	60m	敷地面積の最低限度	赤字: 防火地域	
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。	高度地区	60m	敷地面積の最低限度	赤字: 防火地域	
日影の規制をうける建築物は、高さが10mをこえる建築物です。	黒字: 準防火地域	赤字: 防火地域			

近隣商業地域		商業地域	
日影規制値種別	5mを超える範囲 10mを超える範囲	容積率	建ぺい率は80%です。
(一)	4 時間以上 2.5 時間以上	400	最低限高度地区
(二)	5 時間以上 3 時間以上	3(-) 2(-)	300 2(-)
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。	高度地区	300	敷地面積の最低限度
日影の規制をうける建築物は、高さが10mをこえる建築物です。(対象外の建築物もあり)	黒字: 準防火地域	赤字: 防火地域	

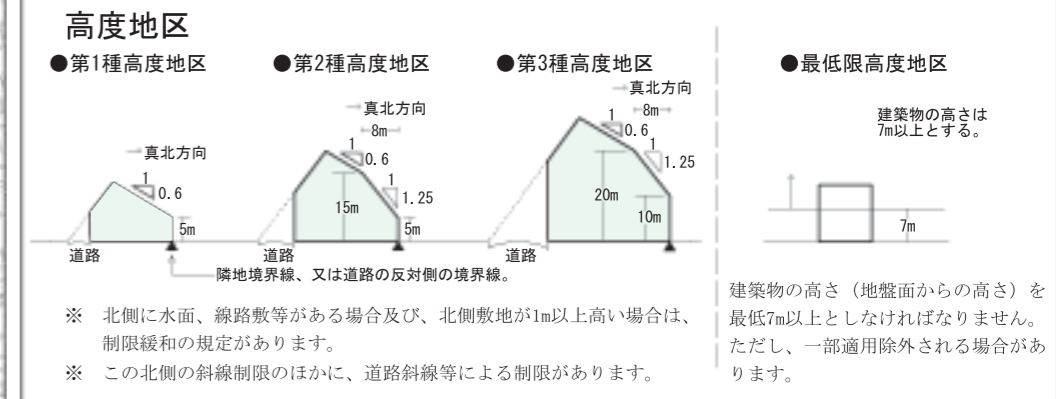
※容積率は表示範囲以下で、かつ前面道路の幅員が12m未満の場合は、原則として前面道路の幅員に住居系では4/10を、その他の地域では6/10を乗じたもの以下となります。(例えば第一種中高層住居専用地域で、容積率200%・前面道路幅員4mの場合、実際の容積率の限度は200%ではなく4×4/10×100%=160%)となります。)
※規制される日影時間は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までに生ずる日影時間です。
※商業地域及び近隣商業地域で、指定容積率が400%以上の区域には、日影規制はありません。
※建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画で定められた最低限度以上でなければなりません。(建築基準法第53条の2)

凡例（上記以外の都市計画等）

表示	種別	備考
	低層階商業誘導地区	
	新たな防火規制区域	平成16年6月告示（施行日平成16年9月1日）
	道路	

※低層階商業誘導地区
延べ面積が1,000㎡以上の建築物については、原則1階に一定規模（1階の床面積の2分の1以上、かつ、延べ面積の10分の1以上）の店舗などを設けることになります。1階に確保できない場合は、3階以下の階に割り増しをして設けることになります。

※新たな防火規制区域
新たな防火規制区域の準防火地域内では、原則として、すべての建築物は耐火建築物以上とし、延べ面積が500㎡をこえる建築物は耐火建築物としなければなりません（小規模なものなど、対象外の建築物もあります）。



注意事項

- 杉並区は東京都市計画区域（23区）内にあり、全域が市街化区域に指定されています。
- 杉並区には、地区計画区域内を除く、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における外壁の後退距離の指定（建築基準法第54条）はありません。
- 路線式用途地域（带状に道路両側に指定されているもの）の境界は、一般に次のとおりです。
 - 都市計画道路沿いは原則として計画線（すみ切りを含む）から20m又は30m（幹線道路の防火地域指定部分）です。ただし、すみ切りについては、計画道路のすみ切りが無いものとして用途地域の境界線がひかれている場合もありますからご注意ください。
 - それ以外の道路は道路境界から20mです。

この地図は、東京都市計画の承認を受けて、東京都市計画（23区）の地図情報（2）を使用し作成したものです。〔承認番号〕16都計安第43号、平成16年4月28日。なお、都市計画部は関係機関との関係、変更を随時公表しております。