

玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画

- 地区計画の決定：平成29年3月6日 杉並区告示第771号
〈変更〉平成30年12月25日 杉並区告示第571号
(※変更の概要については、8ページをご覧ください。)
- 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
- 位置：杉並区久我山一丁目、二丁目、三丁目、
上高井戸二丁目各地内
- 面積：約34.2ha



～地区計画によるまちづくり～

玉川上水・放射5号線周辺地区は、杉並区の南西部に位置し、地区内を東西に横断する国史跡・玉川上水を中心に、北側には比較的ゆとりある低層住宅や駅から連続した商店街、南側には企業・学校・都営住宅等の大規模な敷地が集積しています。

玉川上水に並行する東京都市計画道路放射第5号線（以下「放射5号線」という。）は、国史跡・玉川上水の保全や周辺住環境等に配慮した幹線道路として整備が進められています。（令和元年6月に本線4車線が交通開放され、引き続き歩道等の沿道空間整備などが実施される予定です。）

区では、放射5号線の整備に伴う新たな道路環境に即した適正な土地利用や当地区の従来からの課題に対応するため、平成28年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、総合的・一体的なまちづくりを進めることとしました。

そして、まちづくり計画に定める「まちの将来像」を実現するため、平成29年3月に「玉川上水・放射5号線周辺地区 地区計画」の都市計画決定を行いました。

地区計画の対象区域



＜問い合わせ＞ 杉並区都市整備部市街地整備課 〒166-8570 東京都杉並区阿佐谷南 1-15-1
杉並区役所 西棟3階 Tel.3312-2111 FAX03-3312-2907

■ 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、住み続けたいなるまち」の形成

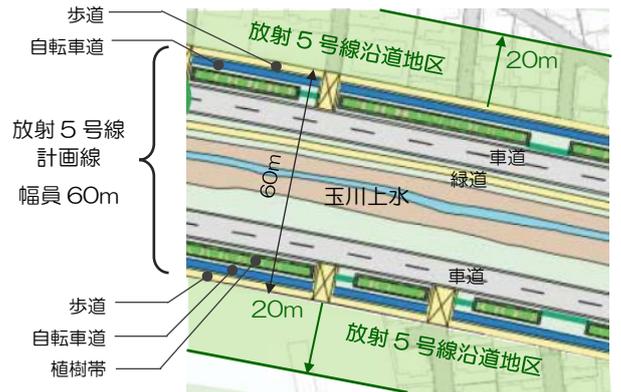
■ 地区区分

地域の特性を踏まえ、適正かつ合理的な土地利用を図るため、地区計画区域内を更に細分化し、それぞれの地区ごとに方針やルールを定めています。

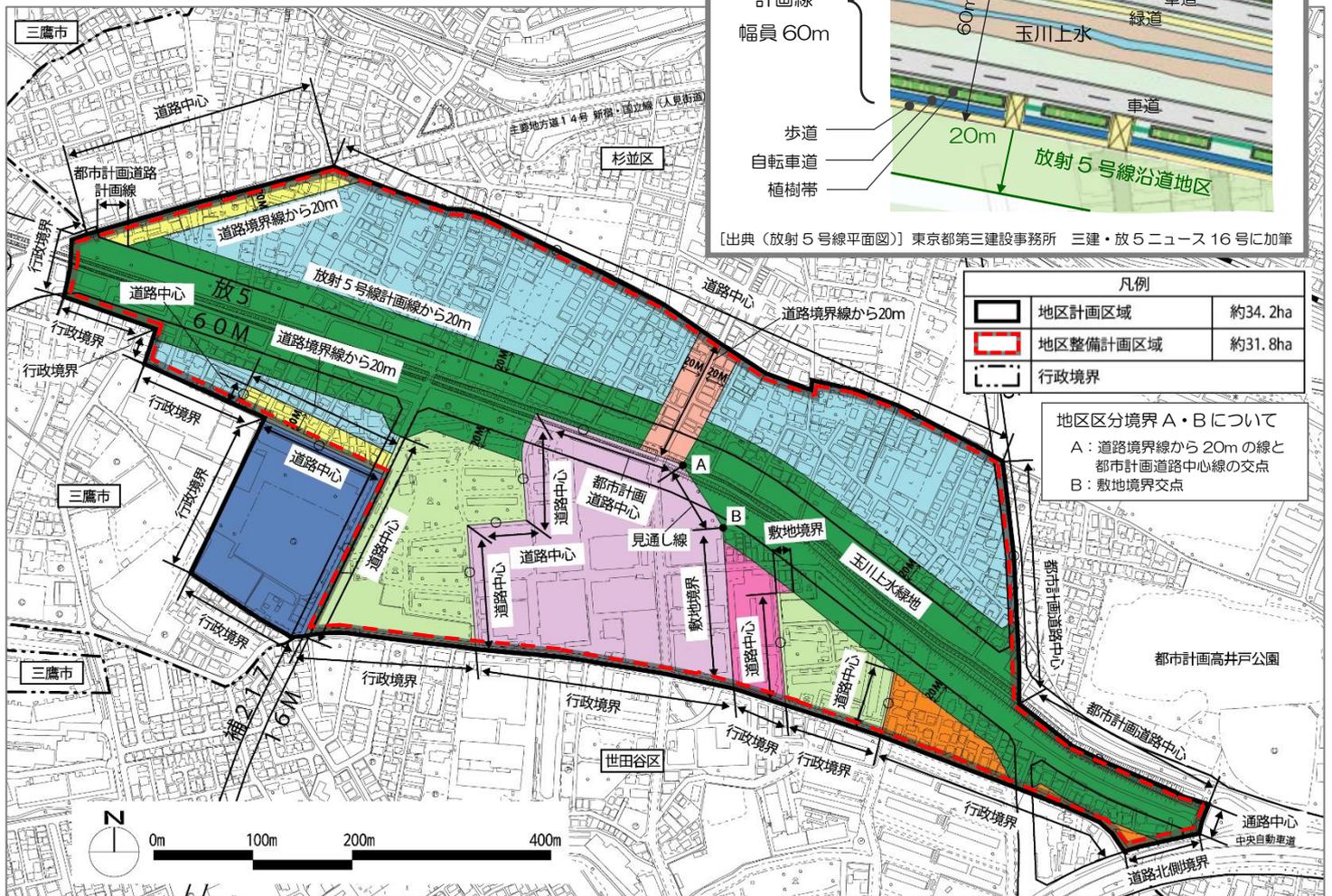
※計画敷地が2つの地区区分にまたがる場合の取扱いなど、詳細についてはお問い合わせください。

放射5号線沿地区の考え方

放射5号線計画線から20m以内が放射5号線沿道地区です。



【出典（放射5号線平面図）】東京都第三建設事務所 三連・放5ニュース16号に加筆



凡例	
	地区計画区域 約34.2ha
	地区整備計画区域 約31.8ha
	行政境界

地区区分境界A・Bについて
 A：道路境界線から20mの線と都市計画道路中心線の交点
 B：敷地境界交点

凡例

	放射5号線沿道地区	約10.4ha		大規模敷地A地区	約3.9ha
	一般住宅地A地区	約9.4ha		大規模敷地B地区	約0.7ha
	一般住宅地B地区	約0.7ha		大規模敷地C地区	約5.2ha
	一般住宅地C地区	約0.9ha		大規模敷地D地区	約2.4ha
	商店街地区	約0.6ha			

■土地利用の方針 (地区区分については2ページをご参照ください。)

放射5号線沿道地区	中層の共同住宅や日常生活に必要な利便施設が主体となったまちなみの誘導を図るとともに、後背の住宅地や玉川上水のみどりとの調和を考慮した景観の創出を図る。
一般住宅地A地区	低層の戸建住宅が主体となった、ゆとりある住環境を維持するとともに、日常生活に必要な生活道路の整備、玉川上水や放射5号線の車道と沿道敷地との間にある、自転車歩行者道と植樹帯等で構成された部分である環境施設帯（以下「環境施設帯」という。）につながるみどり豊かな住環境の創出を図る。
一般住宅地B・C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を形成する。
大規模敷地A地区	団地等の建替えに当たっては、環境空地の創出や周辺のまちなみとの調和に配慮し、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を図る。
大規模敷地B地区	中層の住宅が主体となった、良好な住環境を維持するとともに、玉川上水や放射5号線の環境施設帯につながるみどり豊かな住環境の創出を図る。
大規模敷地C地区	玉川上水のみどり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とともに、建替え等に際しては、計画の初期段階から区と協議を行うこととする等、玉川上水のみどりや周辺住宅地の環境と調和した土地利用となるよう誘導を図る。
大規模敷地D地区	学校の建替え等に際しては、環境空地の創出や、玉川上水や周辺住宅地との調和に配慮したまちなみの創出を図る。
商店街地区	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ながら、住宅及び商業の立体的な土地利用の推進を図る。

■地区整備計画

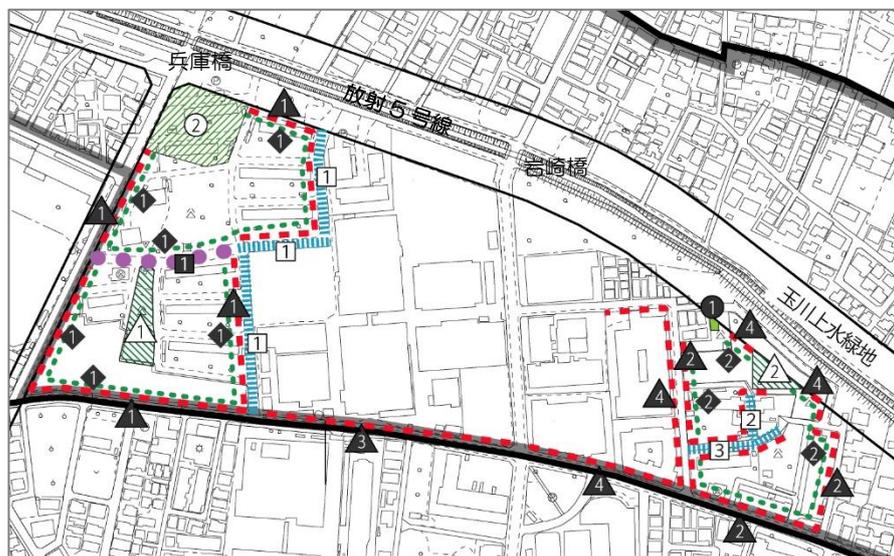
○地区施設

道路、公園、広場等の配置や規模を定めています。

地区施設の整備の方針

- 周辺地域との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	▲①：幅員2.5m 延長約615m
	▲②：幅員2.3m 延長約460m
	▲③：幅員2.5m 延長約180m
	▲④：幅員2m 延長約325m
公園	①：面積約1,050㎡（※）
	②：面積約3,000㎡
広場	▲①：面積約1,340㎡
	▲②：面積約300㎡
緑地	①：面積約50㎡
環境緑地	◆①：幅員2m 延長約710m
	◆②：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：1ページ参照）

○土地の利用に関する事項

みどりや住環境、歴史の保全・創出のために守るべき事項を定めています。

- 環境緑地は、原則として右上の図に示す範囲に対し、その長さの7.5/10（環境緑地1号）及び7/10（環境緑地2号）を超える部分を緑化するものとし、道路や通路の見通しや敷地の開放性を妨げない範囲で良好な景観となるよう植栽を行うものとする。ただし、出入口が確保できない場合等、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができる。
- 大規模な敷地での建替え等に際しては、「杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱」の遵守に努めるとともに、計画の初期段階から区と協議を行うよう努める。
- 玉川上水につながるみどりの連続性を確保し、みどり豊かな潤いのあるまちなみを形成するため、地区内の建築物の敷地等については、接道部緑化等積極的な緑化の推進に努める。また、大規模な建築物の建替え等に当たっては、敷地内に一定規模の緑地を確保する等、まとまった緑化空間の創出に努める。
- この地域の歴史を将来に伝えるため、庚申塚等の保全に努める。

○建築物等に関する事項 各地区の特性を踏まえて、建築物等に関する6つの制限を定めています。

建築物等の制限

1. 建築物の敷地面積の最低限度 (P.4)
2. 壁面の位置の制限 (P.5)
3. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 (P.5)
4. 建築物等の高さの最高限度 (P.6)
5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (P.7)
6. 垣又はさくの構造の制限 (P.7)

※1・2・4の制限については、建築物の制限に関する条例に定められているので、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. 建築物の敷地面積の最低限度

目的

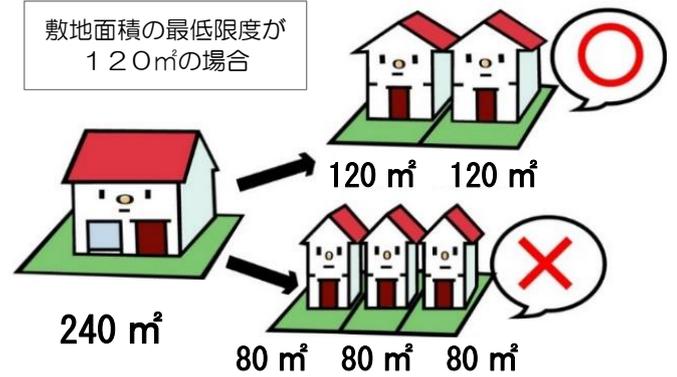
敷地の細分化を防ぐことで、良好な住環境を維持・創出します。

【制限の概要】(地区区分については2ページをご参照ください。)

放射5号線沿道地区	100㎡ (都営住宅の部分は1,000㎡)
一般住宅地A地区	120㎡
一般住宅地B地区	100㎡
一般住宅地C地区	— (※)
大規模敷地A地区	1,000㎡ (一部100㎡)
大規模敷地B地区	1,000㎡ (一部100㎡)
大規模敷地C地区	1,000㎡
商店街地区	—

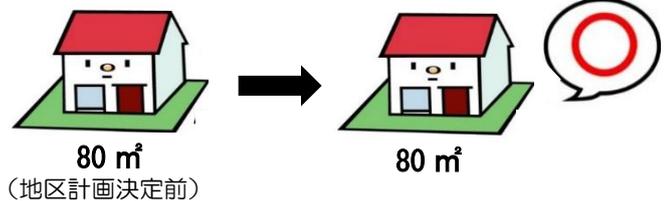
※一般住宅地C地区の敷地面積の最低限度は、用途地域において60㎡に定められています。

【制限の考え方】

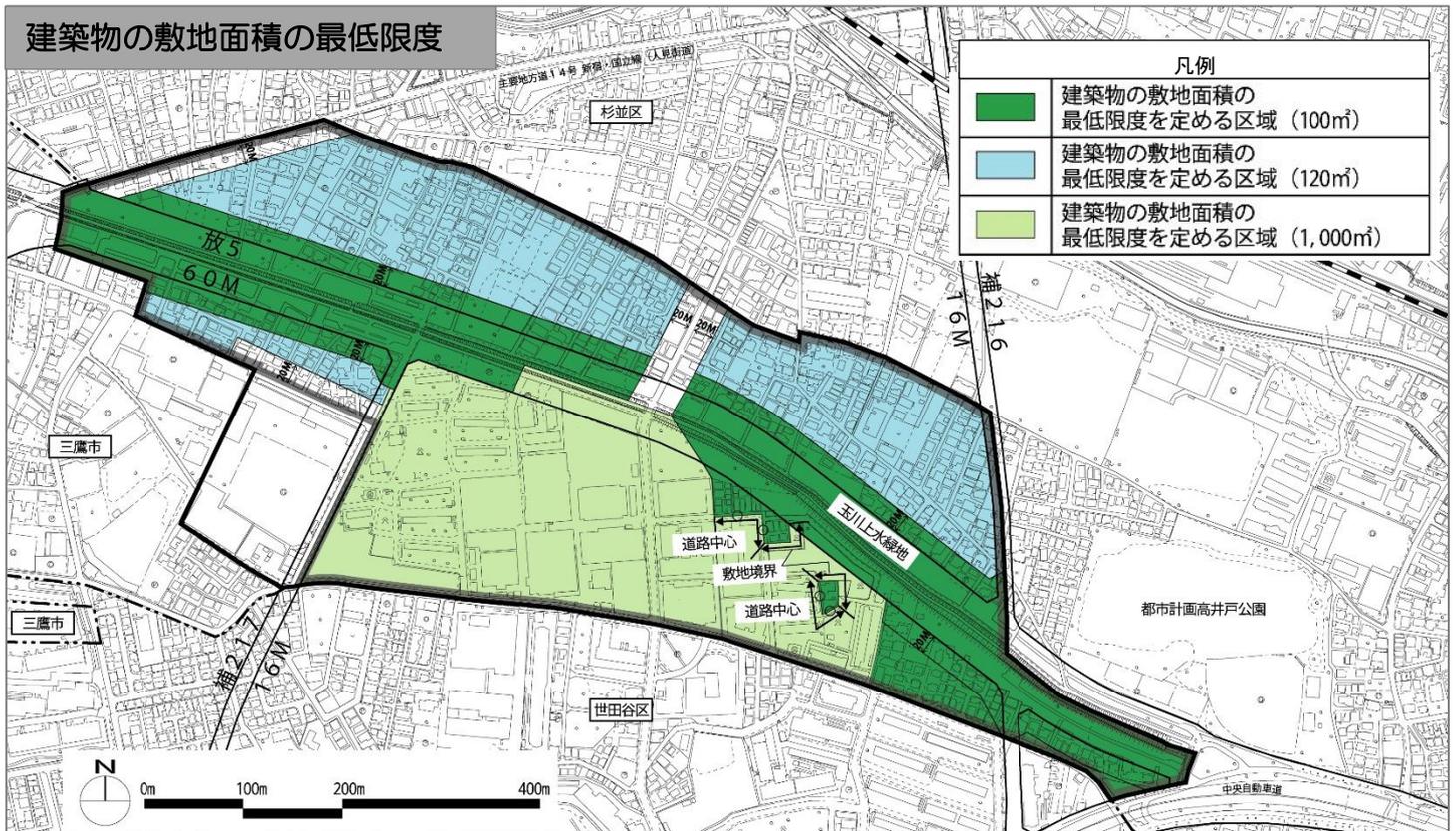


現状の敷地が敷地面積の最低限度を下回る場合

地区計画の告示日(平成29年3月6日)以前から敷地面積の最低限度を下回る敷地については、現状の敷地面積で建替え等が可能です。



建築物の敷地面積の最低限度



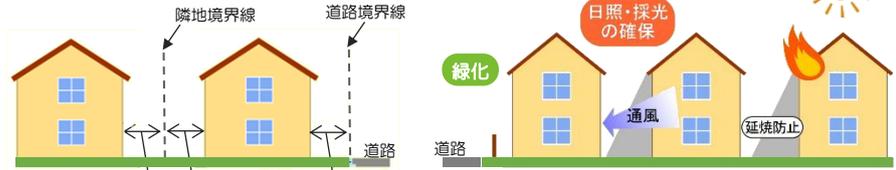
2. 壁面の位置の制限

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り、良好な住環境を維持・創出します。

3. 壁面後退区域における工作物の設置制限

【イメージ図】



出典：全国地区計画推進協議会

【制限の概要】 (地区区分については2ページをご参照ください。)

道路境界線や隣地境界線から一定の距離（有効）を確保します。

	放射5号線境界線からの壁面の位置	その他の道路境界線からの壁面の位置	隣地境界線からの壁面の位置	隅切り部分の工作物の設置制限
放射5号線沿道地区	0.5m (都営団地部分は2.5m、4.5m)	1m (都営団地部分は3.5m、4.5m、9.5m)	0.5m	道路及び通路が交わる角敷地においては、敷地の隅を頂点とする底辺2mの二等辺三角形の部分（隅切り）を壁面の位置とする。 また、工作物の設置ができません。（垣、さく、広告物、看板等） ※東京都建築安全条例による隅切りの対象とならない角敷地についても適用されます。 ※位置指定道路等で上記以上の隅切りが必要な場合もあります。
一般住宅地A地区	—	1m	0.5m	
一般住宅地B地区	—	1m	0.5m	
一般住宅地C地区	0.5m	—	—	
大規模敷地A地区	—	1m～12.5m	0.5m	
大規模敷地B地区	—	1m、2m	0.5m	
大規模敷地C地区	0.5m	1m、2m、2.5m	—	
商店街地区	0.5m	—	—	

※壁面の位置とは、各境界線から外壁又これに代わる柱の面までの距離になります。

制限の緩和

右図の緩和①～③に該当する建築物又は建築物の部分については、壁面の位置の制限が緩和されます。

緩和①

外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計 (a+b+c) が3m以下

建築物の壁面の位置の制限

緩和②

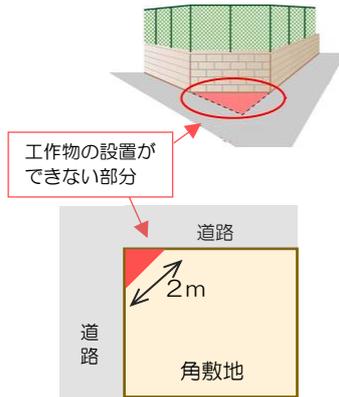
物置等 軒の高さ (d) が2.3m以下で、かつ床面積 (e×f) が5㎡以下

緩和③

駐車場等 周囲を囲わない構造で、かつ軒高 (g) が2.3m以下

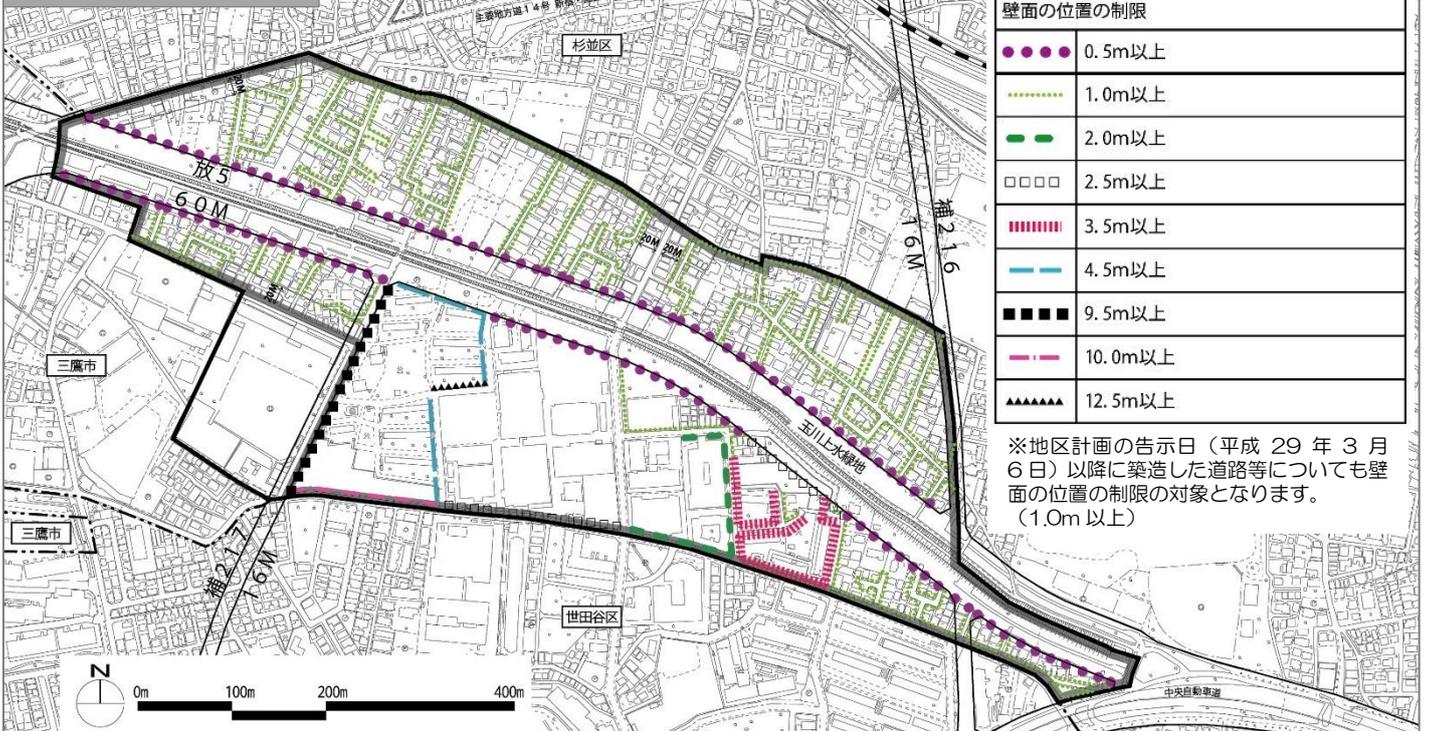
東京都安全条例による隅切り

※隅切り部分は緩和の対象外です。



【隅切りのイメージ図】

壁面の位置の制限



凡例	
壁面の位置の制限	
●●●●	0.5m以上
-----	1.0m以上
————	2.0m以上
□□□□	2.5m以上
	3.5m以上
————	4.5m以上
■ ■ ■ ■	9.5m以上
-----	10.0m以上
▲▲▲▲	12.5m以上

※地区計画の告示日（平成29年3月6日）以降に築造した道路等についても壁面の位置の制限の対象となります。（1.0m以上）

4. 建築物等の高さの最高限度

目的

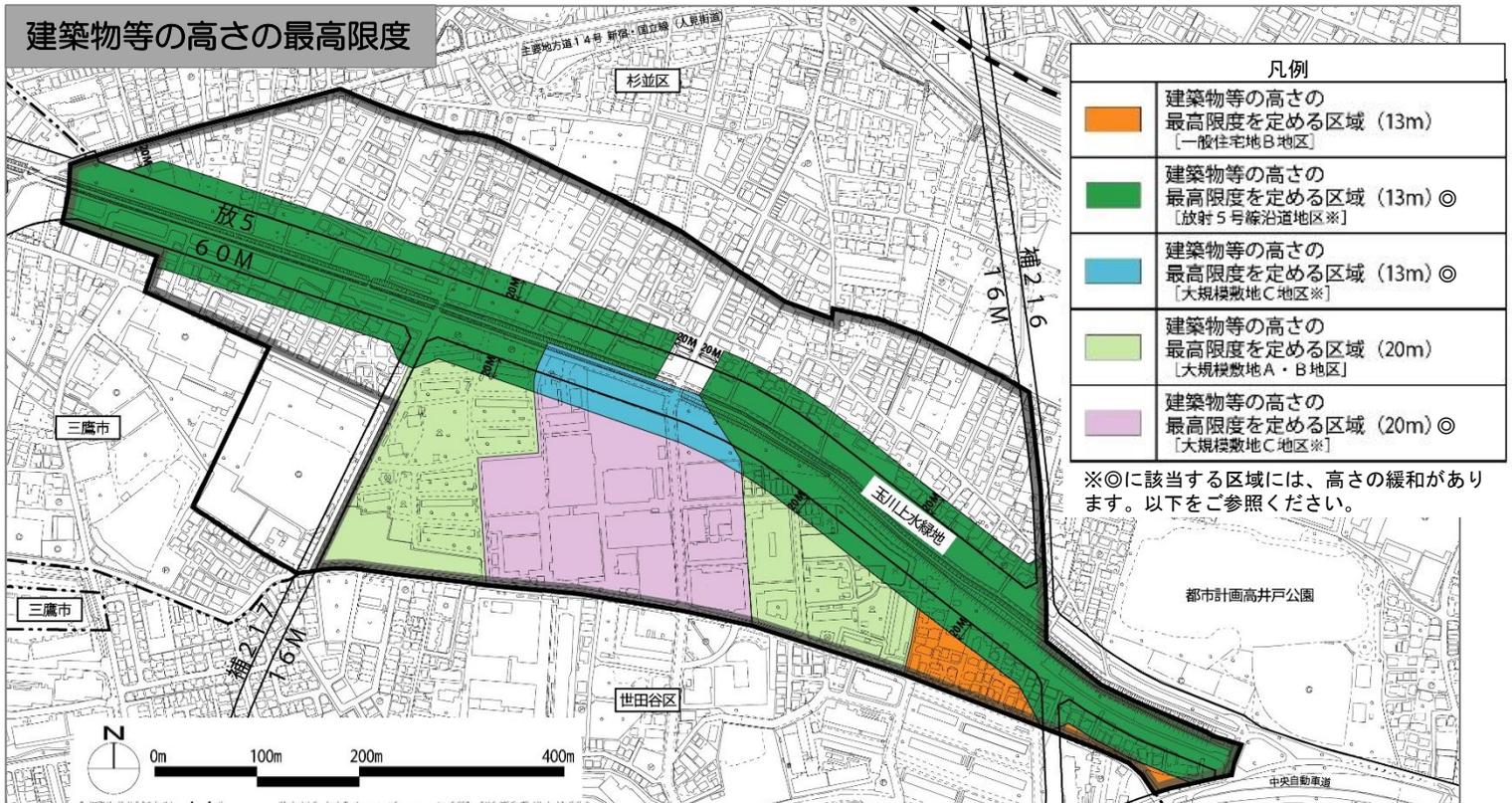
環境配慮型の幹線道路の沿道にふさわしい、中層住宅を中心とする良好な市街地の形成を図るとともに、玉川上水との調和や周辺住宅地の環境に配慮します。

【制限の概要】（地区区分については2ページをご参照ください。）

放射5号線沿道地区	13m	大規模敷地A地区	20m
一般住宅地A地区	—（※）	大規模敷地B地区	20m
一般住宅地B地区	13m	大規模敷地C地区	放射5号線から20m以内：13m 上記以外の区域：20m
一般住宅地C地区	—	商店街地区	—

※一般住宅地A地区の高さの最高限度は、用途地域において10mに定められています。

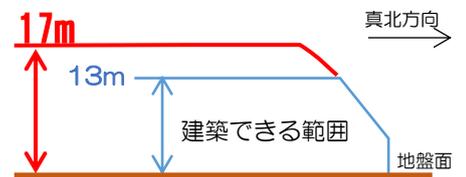
建築物等の高さの最高限度



高さの緩和

1. 放射5号線沿道地区、大規模敷地C地区（放射5号線から20m以内）で、次の条件をすべて満たす場合は高さが17mまで緩和されます

- (1) 敷地面積 500㎡以上の敷地であること
- (2) 隣地境界線から 1.5m以上の距離を確保すること
- (3) 敷地面積に応じて、道路沿いに歩道状空地を確保すること
 - ①敷地面積 1,000㎡未満：幅員 1.0m以上の歩道状空地
 - ②敷地面積 1,000㎡以上 3,000㎡未満：幅員 1.5m以上の歩道状空地
 - ③敷地面積 3,000㎡以上：幅員 2.0m以上の歩道状空地



【1.イメージ図】

2. 大規模敷地C地区については、以下の緩和があります

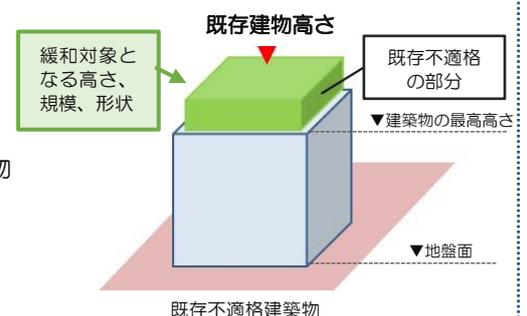
(1) 既存不適格建築物の適用除外

次の全てに該当すると区長が認めたもの

- ①既存不適格建築物の最高の高さを超えないこと
- ②新築等を行った建築物等の当該規定に適合しない部分が、既存不適格建築物の当該部分と同程度の規模及び形状であること

(2) 住環境等に配慮した場合の緩和

玉川上水のみどりや周辺の住環境との調和に配慮し、交通上、安全上、防災上及び衛生上支障が無い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



【2.(1)イメージ図】

5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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します。

【イメージ図】



【制限の概要】（地区区分については2ページをご参照ください。）

	建築物等	看板等		
		色彩・光源	位置	種類
放射5号線沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の屋根、外壁及び建築物に附属する工作物等の色彩は、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。 建築物等の形態や意匠は、周囲と調和したものとします。 	<ul style="list-style-type: none"> 玉川上水のみどりや周辺環境と調和したものとします。 表示面積の1/3を超えて使用できる色彩は、下記に掲げる色彩基準から使用することとする。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> 色相 OR~5Y：彩度8以下 その他の色相：彩度6以下 </div> （以下、「基本色」という。）	—	—
一般住宅地A地区				
一般住宅地B地区				
一般住宅地C地区 （放射5号線に面する部分のみ）				
大規模敷地A地区				
大規模敷地B地区				
大規模敷地C地区				
商店街地区	<ul style="list-style-type: none"> 点滅する光源、赤色又は黄色の光源、露出した光源は使用しないこととする。 	建築物等の最上階の屋上には看板等は設置しないこととする。	自家用広告物のみとする。 —	

※建築物等の色彩基準は「杉並区景観計画」の建築物等の色彩基準表（P94）又は「杉並区景観色彩ガイドライン」を参照してください。

「杉並区景観計画」、「杉並区景観色彩ガイドライン」は、区公式ホームページからダウンロードすることが可能です。

杉並区景観計画：トップページ > くらしのガイド > 住まい > 家を建てる時 > 景観に関する事前協議と届出

杉並区景観色彩ガイドライン：トップページ > 区政情報 > 緑化・景観 > 景観まちづくり > 杉並区景観色彩ガイドライン

※色相、明度及び彩度等の色彩に関する表示については、日本工業規格 Z8721 に定められた基準（マンセル値）とします。

※看板等を設置する際は、地区計画とは別に定めている看板等の景観ガイドラインに準じたものとなるよう努めてください。

6. 垣又はさくの構造の制限

目的

みどり豊かな住宅地を実現します。また、ブロック塀が、地震等で倒壊した場合に、避難路となる道路や通学路等の閉塞を防ぎます。

【制限の概要】（地区区分については2ページをご参照ください。）

放射5号線沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> 道路との境界に設ける垣又はさくは生け垣や透視可能なものとする。 コンクリート造、ブロック造、石造等にする場合は、地盤面からの高さを1.0m以下とする。 <p>【イメージ図】</p> <p>生け垣や透視可能なもの</p> <p>コンクリート造、ブロック造、石造等の部分は高さを1.0m以下</p>
一般住宅地A地区	
一般住宅地B地区	
一般住宅地C地区	
大規模敷地A地区	
大規模敷地B地区	
大規模敷地C地区	
商店街地区	

■地区計画の届出の手続き

○地区計画の届出とは

地区計画の区域内で建築物を建築する場合や建築物の用途を変更する場合は、工事の着手30日以上前に届出が必要となります。

なお、届出の内容が地区計画に適合しない場合は、区長が地区計画に適合するよう勧告を行うことができます。

○届出の必要な行為及び提出書類

地区計画の届出をする際に必要な書類は次のとおりです。

① 地区計画の区域内における行為の届出書

届出用紙は杉並区公式ホームページからダウンロードできます。

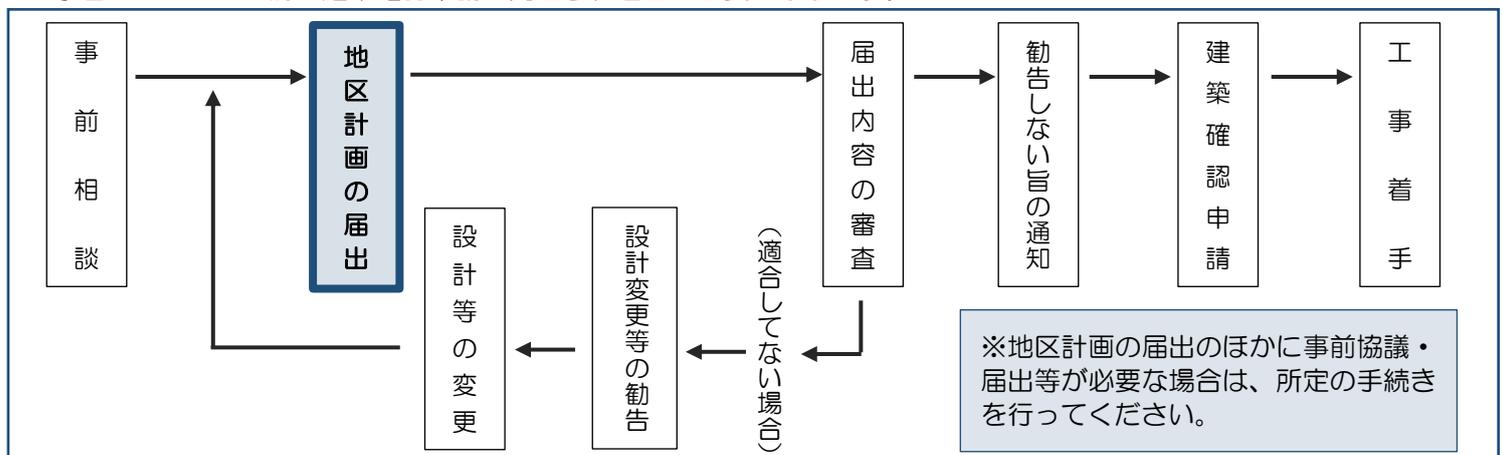
トップページ > 暮らしのガイド > 住まい > 家を建てる時 > 地区計画・沿道地区計画

② 添付書類（行為の種別により、下表の図面を添付してください。）

行為の種別		図面	縮尺	備考
I	土地の区画形質の変更 (切土・盛土・道路・宅地の造成など)	案内図		
		区域図(公共施設配置図)	1/1,000以上	
		設計図	1/100以上	
II	建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更	案内図		<ul style="list-style-type: none"> 着色立面図は外観(外壁、屋根、手すり、建具等立面に見える物すべて)に使用する色彩のマンセル値を記入ください。強調色使用の場合は、各立面の見附に対する強調色の割合を記入ください。 ※着色立面図は立面図を兼ねることができます。
		配置図	1/100以上	
		立面図(2面以上)	1/50以上	
		着色立面図(4面以上)	1/50以上	
		各階平面図	1/50以上	
III	建築物・工作物の形態又は色彩その他の意匠の変更	案内図	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> 図面の縮尺については、建物の規模により異なりますので、別途ご相談ください。
		配置図	1/50以上	
		立面図(2面以上)	1/50以上	
		着色立面図(4面以上)	1/50以上	
補足資料				
上記II、IIIで看板等がある場合 (広告塔、広告板、アーチで表示面積が1㎡超又は高さが3m超のもの)		看板等の着色立面図(各表示・掲出面) ※上記II、IIIの立面図と兼用可 看板等の景観ガイドラインに基づく配慮事項の説明書		<ul style="list-style-type: none"> 立面図は看板等の色彩のマンセル値や光源の種類・色等を記入ください。基本色以外を使用する場合は、表示面積に対する割合を記入ください。

○届出の手続きの流れ

工事着手30日以上前に建築確認申請に先立ち、届出が必要となります。



玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画の都市計画変更を行いました

区では、平成30年12月25日「東京都市計画玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画」の変更を行いました。今回の変更は、平成30年9月の「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」の施行を踏まえ、地区計画の表記内容の整合を図ったものであり、地区計画の制限内容等について変更はありません。詳細につきましては、区公式ホームページ(www.city.suginami.tokyo.jp)でご確認ください。

(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)