

東京都市計画生産緑地地区 総括図
(杉並区決定)

【凡例】



今回削除のみを行う区域



今回追加のみを行う区域

(縮小図)
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要です。詳しくは区役所の窓口にご相談ください。



この地図は、杉並区作成の杉並区地図を使用したものである。
(※縮小図) 杉並区地図第15号、令和6年10月2日
(※縮小図) 杉並区地図第15号、令和6年10月2日

凡	例
市界	市界
町界	町界
丁目界	丁目界
区役所・区民事務所・地域区民センター	区役所・区民事務所・地域区民センター
学校(区立を除く)	学校(区立を除く)
消防署	消防署
警察署	警察署
郵便局	郵便局
官公署	官公署
税務署	税務署
神社	神社
墓地	墓地
公園	公園
図書館	図書館
児童所・児童館	児童所・児童館
浄水場・給水場	浄水場・給水場
子供園	子供園
保育園(区立)	保育園(区立)
小学校(区立)	小学校(区立)
中学校(区立)	中学校(区立)
高齢者施設(ゆうゆう館)	高齢者施設(ゆうゆう館)
上記以外の施設	上記以外の施設

この地域地図を許可なく複製・複製することを禁じます。
杉並区都市整備部管理課

東京都市計画図
(杉並区地域地区図)

令和7年3月末日現在

用途地域等凡例

第一種低層住居専用地域 日影規制値 5mを超える範囲 10mを超える範囲 (一) 3 時間以上 2 時間以上 (二) 4 時間以上 2.5 時間以上 測定方法 測定方法 平均地盤面からの高さ 2.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物です。 建ぺい率 100/50 容積率 100/50 高さ 10m 高さ制限 70m 高さ制限 70m	第二種低層住居専用地域 日影規制値 10mを超える範囲 2 時間以上 (一) 10m 1 時間以上 (二) 11m 70m 測定方法 測定方法 平均地盤面からの高さ 2.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物です。 建ぺい率 150/60 容積率 150/60 高さ 10m 高さ制限 70m 高さ制限 70m	
第一種中高層住居専用地域 日影規制値 5mを超える範囲 10mを超える範囲 (一) 3 時間以上 2 時間以上 (二) 4 時間以上 2.5 時間以上 測定方法 測定方法 平均地盤面からの高さ 2.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物です。 建ぺい率 200/60 容積率 200/60 高さ 10m 高さ制限 70m 高さ制限 70m	第二種中高層住居専用地域 日影規制値 10mを超える範囲 2 時間以上 (一) 10m 2 時間以上 (二) 11m 70m 測定方法 測定方法 平均地盤面からの高さ 2.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物です。 建ぺい率 150/60 容積率 150/60 高さ 10m 高さ制限 70m 高さ制限 70m	
第一種住居地域 日影規制値 5mを超える範囲 10mを超える範囲 (一) 3 時間以上 2 時間以上 (二) 4 時間以上 2.5 時間以上 測定方法 測定方法 平均地盤面からの高さ 2.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物です。 建ぺい率 200/60 容積率 200/60 高さ 10m 高さ制限 70m 高さ制限 70m	第二種住居地域 日影規制値 10mを超える範囲 2 時間以上 (一) 10m 2 時間以上 (二) 11m 70m 測定方法 測定方法 平均地盤面からの高さ 2.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物です。 建ぺい率 200/60 容積率 200/60 高さ 10m 高さ制限 70m 高さ制限 70m	準住居地域 日影規制値 10mを超える範囲 2 時間以上 (一) 10m 2 時間以上 (二) 11m 70m 測定方法 測定方法 平均地盤面からの高さ 2.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物です。 建ぺい率 200/60 容積率 200/60 高さ 10m 高さ制限 70m 高さ制限 70m
近隣商業地域 日影規制値 5mを超える範囲 10mを超える範囲 (一) 3 時間以上 2 時間以上 (二) 4 時間以上 2.5 時間以上 測定方法 測定方法 平均地盤面からの高さ 2.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物です。 建ぺい率 300/80 容積率 300/80 高さ 10m 高さ制限 70m 高さ制限 70m	商業地域 日影規制値 5mを超える範囲 10mを超える範囲 (一) 3 時間以上 2 時間以上 (二) 4 時間以上 2.5 時間以上 測定方法 測定方法 平均地盤面からの高さ 2.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物です。 建ぺい率 300/80 容積率 300/80 高さ 10m 高さ制限 70m 高さ制限 70m	準工業地域 日影規制値 5mを超える範囲 10mを超える範囲 (一) 3 時間以上 2 時間以上 (二) 4 時間以上 2.5 時間以上 測定方法 測定方法 平均地盤面からの高さ 2.5mです。 日影規制の対象は、軒高が7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物です。 建ぺい率 300/80 容積率 300/80 高さ 10m 高さ制限 70m 高さ制限 70m

※赤色の細線(〇)は用途地域等の境界線です。
※赤色の太線(〇)は防火地域等の境界線です。
※容積率は表示数値以下で、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の数値に住所系では4/10を、その他の地域では5/10を乗じたものとなります。ただし、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、冬至における夏至時刻の午前8時から午後4時までです。
※近隣商業地域で、容積率が400%以上の区域及び準工業地域は、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(都市計画法第8条第3項第2号)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)。地区計画区域内は別に定めている場合があります。

凡例 (上記以外の都市計画等)

表示	種別	名称等
高度利用地区	高度利用地区	経堂駅北口地区(上段一丁目内)
風致地区	風致地区	新井町駅前地区(高層一丁目内)
特別緑地保全地区	特別緑地保全地区	和泉町駅前地区
生産緑地地区	生産緑地地区	和泉町駅前地区
特別用途地区	特別用途地区	特別工業地区
道路	道路	低層商業業務誘導地区
駐車場	駐車場	杉並第一号駅前地下自転車駐車場
公園・緑地	公園・緑地	杉並第二号駅前自転車駐車場
ごみ焼却場	ごみ焼却場	杉並第三号駅前自転車駐車場
一団地の住宅施設	一団地の住宅施設	杉並第四号駅前自転車駐車場
都市高速鉄道	都市高速鉄道	高井戸一団地の住宅施設
土地区画整理事業	土地区画整理事業	杉並南地区
地区計画	地区計画	杉並南地区
沿道地区計画	沿道地区計画	杉並南地区

※都市施設については、上記の他に「河川」などがあります。
(注) 都市施設安全条例による



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、建築基準法第54条の規定に基づく、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域における外壁の後退距離はありません。
- 路線式用途地域(道路沿いに带状に指定されているもの)の境界は、次のとおりです。
 - 都市計画道路沿いは原則としてすみ切りの計画線から20mです。防火地域を指定している部分は30mです(中杉通り(橋133)北部を除く)。ただし、部分的にすみ切りの計画線を根拠としない路線式用途地域の境界線もあります。
 - 一般の道路は原則として道路境界線から20mです。
- 特別の建築制限がある地域地区などでは、次のとおりです。
 - ※詳細な内容や制限などについては、区の担当者にお問い合わせください。
 - 風致地区
原則として以下の建築制限などがあります。
 - 建ぺい率: 40%以下 ●高さ: 15m以下 ●前面後退: 隣地から1.5m以上・道路から2m以上
 - 土地区画整理事業、都市計画公園、都市計画公園・緑地などの計画決定区域内
原則として、建築物を移転・除却が容易なものとすることなどの建築制限があります。
 - 生産緑地地区
農地として管理義務があるため、建築・宅地造成などはできません。
 - 地区計画区域、沿道地区計画区域、高度利用地区
用途地域等とは別に、建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度、前面後退、高さなどの制限があります。
 - 特別工業地区(特別用途地区)
一定規模又は用途の工場、風俗営業などを制限しています。
 - 低層商業業務誘導地区(特別用途地区)
延べ面積が1,000㎡以上の建築物については、原則として1階において、その床面積の2分の1以上、かつ、延べ面積の10分の1以上の店舗・事務所などを設ける必要があります。
 - 新たな防火規制区域(東京都建築安全条例第7条の3)
新たな防火規制区域の準防火地域内では、原則として準防火地域以上に、延べ面積が500㎡を超える建築物は原則として耐火建築物としなければなりません。