



●発行/杉並区 ●編集/広報課  
〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1  
区の代表電話は ☎3312-2111  
FAX 3312-9911(広報課直通)  
http://www.city.suginami.tokyo.jp/

# 広報 すぎなみ

平成16年 7 / 1 NO.1683

特集号  
用途地域等の変更

〈発行日〉毎月1日・11日・21日

## 個性と魅力あるまちを次の世代へ

### 用途地域等が変更になりました(6月24日告示)

今回告示された用途地域等の変更は、「杉並区21世紀ビジョン」および「杉並区まちづくり基本方針(杉並区都市計画マスタープラン)」に基づく初めてのことで、「杉並区原案」(「広報すぎなみ」15年8月11日特集号)をもとに、都が広域的な立場から検討し調整を図ったうえで決定したものです。この特集号では、用途地域等変更図、制度の概要、これまでの経過などについてお知らせします。

(用途地域等変更図は2・3面にあります)

問い合わせは、都市計画課へ。



#### 変更の目的・基本姿勢

今回の用途地域等の変更は、都の「東京の新しい都市づくりビジョン」の実現、また、「杉並区21世紀ビジョン」がえがく杉並の将来都市像「区民が創る『みどりの都市』杉並」の実現を土地利用の面からめざしていくものです。みどりに象徴される自然豊かな住環境と、商業・業務・文化などの都市の活力が調和して、区民の暮らしに対応できる、個性と魅力ある都市杉並の発展をめざしています。

変更の決定にあたっては、「杉並区まちづくり基本方針(杉並区都市計画マスタープラン)」および14年8月に策定した「用途地域等見直しに係る杉並区方針」を基本とし、住民説明会などのご意見・ご要望、区議会や杉並区都市計画審議会での審議を踏まえた検討を重ねて、「杉並区原案」を作成しました。その後、都の調整を経て決定されました。

#### 都市計画決定・告示までの主な流れ

都からの原案作成依頼(14年7月)

↓「広報すぎなみ」15年1月21日特集号(区素案の公表)

区素案を地域へ説明(15年2月、6月)

↓  
区原案の作成(15年6月)

↓  
区原案を都へ提出(15年7月)

↓「広報すぎなみ」15年8月11日特集号(区原案の公表)

都素案の公告・縦覧(15年10月)

↓  
都都市計画案の策定・縦覧(16年3月)

↓  
都市計画決定・告示 16年6月24日

用途地域の変更の決定は、都が行いました。

### 杉並の将来都市像

「区民が創る『みどりの都市』杉並」

良好な住環境

にぎわいのある  
まち

新たに導入した制度

敷地面積の最低限度

住宅都市としての特性を踏まえ、住宅地としての良好な環境を維持・保全することを目標とします。

低層階商業業務誘導地区

区内最大のターミナルである荻窪駅周辺を中心に、商業・業務・文化などの都市機能をさらに充実させ、魅力あるにぎわいの芯をつくることを目的とします。

#### 今後の見直しの考え方

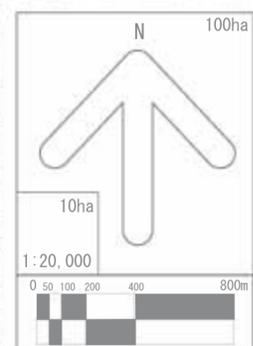
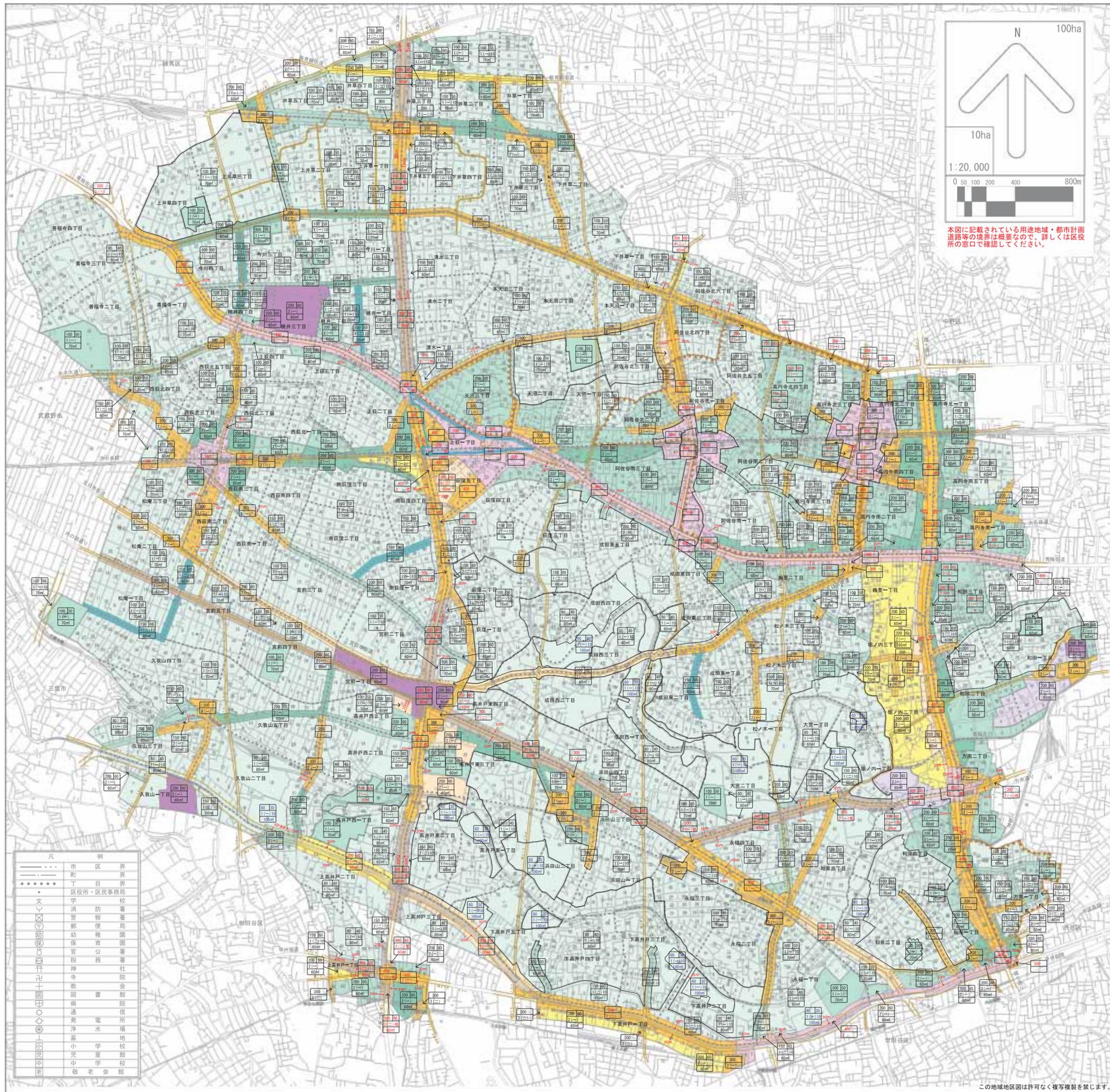
これからのまちづくりにむけて用途地域等を変更する場合は、次の手法などによる「随時見直し」が原則となります。

##### 1. 地区計画の原則化

地域特性に応じた将来市街地像を実現するために、原則として地区計画の策定と連動させて見直しを実施していくこととなります。

##### 2. 都市計画事業等による公共施設の整備

市街地再開発事業や都市計画道路などの都市計画事業等による公共施設の整備に合わせた見直しになります。



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	70m	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	*	敷地面積の最低限度は地区計画の制限による。 赤字: 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	2(-) 2(-)	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	*	敷地面積の最低限度は地区計画の制限による。 赤字: 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(-) 60
(二)	5 時間以上 3 時間以上	2(-) 2(-)	2(-) 2(-)	60m	60m
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	敷地面積の最低限度は地区計画の制限による。 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: 準防火地域			

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	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。(対象外の建築物もあり)	黒字: 準防火地域	赤字: 準防火地域	

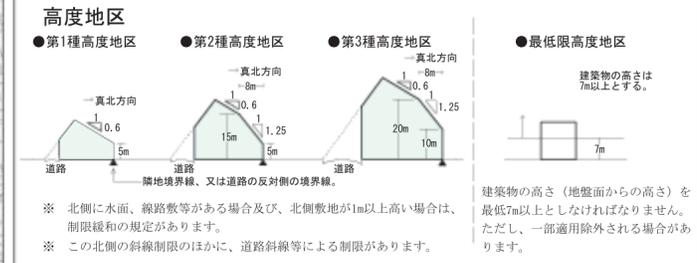
※容積率は表示範囲以下で、かつ前面道路の幅員が12m未満の場合は、原則として前面道路の幅員に住居系では4/10を、その他の地域では6/10を乗じたもの以下となります。(例えば第一種中高層住居専用地域で、容積率200%・前面道路幅員4mの場合、実際の容積率の限度は200%ではなく4×4/10×100%=160%となります) ※規制される日影時間は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までに生ずる日影時間です。 ※商業地域及び近隣商業地域で、指定容積率が400%以上の区域には、日影規制はありません。 ※建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画で定められた最低限度以上でなければなりません。(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1,000m<sup>2</sup>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500m<sup>2</sup>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。

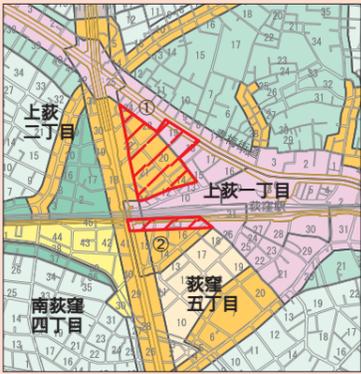
※本図は、東京都市計画図（杉並区地域地区図）から抜粋したものです。東京都市計画図（1/10,000）は、区政資料室（西棟2F）で販売しています。

## 用途地域等の具体的な変更箇所(6カ所)

//////...変更部分    ■...変更内容

### 1 上荻一丁目荻窪駅北西側

### 2 荻窪五丁目荻窪駅南側都市計画道路沿い西側部分



番号	変更前 変更後	用途地域 (最高高さ)	建ぺい率	容積率	高度地区 (最低限)	防火指定	日影規制
1	変更前	商業	80	400	3高		
	変更後	近商 二住	80 60	300 300	3高 3高	防火	(二) (二)
2	変更前	近商	80	400	3高 (7m) 3高		
	変更後	商業	80	500	(7m)	防火	

### 5 高円寺南四丁目都市計画道路完成沿い



番号	変更前 変更後	用途地域 (最高高さ)	建ぺい率	容積率	高度地区 (最低限)	防火指定	日影規制
5	変更前	近商 一中高 二中高	80 60	300 200	2高	準防火	(一)
	変更後	近商	80	300	3高	防火	(二)

### 3 久我山三丁目久我山駅西側



番号	変更前 変更後	用途地域 (最高高さ)	建ぺい率	容積率	高度地区 (最低限)	防火指定	日影規制
3	変更前	一低 (10m)	50 60	100 150	1高	準防火	(一) (二)
	変更後	一中高	60	150	2高	準防火	(一)

変更前の建ぺい率50%の区域では敷地面積の最低限度は70㎡以上です。(具体的な地域は2・3面にあります)

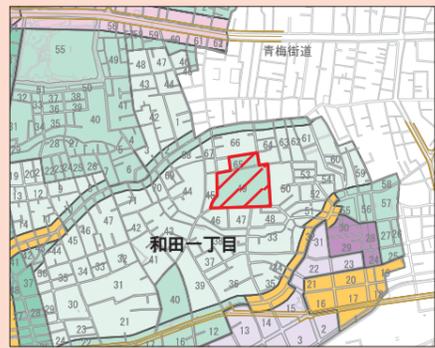
### 4 高井戸西二丁目高井戸駅北西側



番号	変更前 変更後	用途地域 (最高高さ)	建ぺい率	容積率	高度地区 (最低限)	防火指定	日影規制
4	変更前	一低 (10m) (12m)	40 60	80 150	1高 2高	準防火	(一) (二)
	変更後	一中高	50 60	150 150	1高 2高	準防火	(一)

変更前の建ぺい率40%の区域では敷地面積の最低限度は80㎡以上です。(具体的な地域は2・3面にあります)

### 6 和田一丁目女子美術大学



番号	変更前 変更後	用途地域 (最高高さ)	建ぺい率	容積率	高度地区 (最低限)	防火指定	日影規制
6	変更前	一中高	50	100	1高 2高	準防火	(一)
	変更後	一中高	60	150	1高 2高	準防火	(一)

## 敷地面積の最低限度

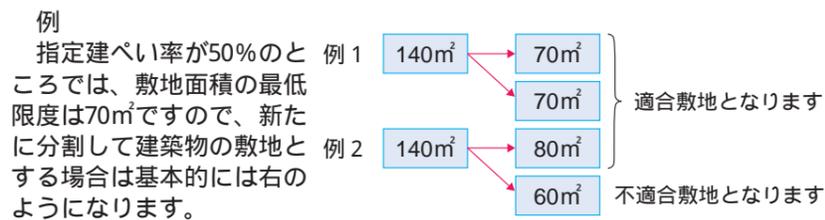
(1) 敷地面積の最低限度を都市計画で定めました。この規制は、用途地域の都市計画決定後、分割により新たに生じる敷地が対象となります(具体的な規制値は2・3面参照)。

なお、今回の都市計画決定以前からすでにある建築物の敷地は、規制の対象になりません。

(2) 指定建ぺい率に応じて敷地面積の最低限度を、地区計画区域に定められている区域を除き、以下のとおり指定しました(ただし、上記の3・4の区域の一部は規制値が異なります)。

- ・指定建ぺい率30% 敷地面積100㎡以上
- ・指定建ぺい率40% 敷地面積80㎡以上
- ・指定建ぺい率50% 敷地面積70㎡以上
- ・指定建ぺい率60% 敷地面積60㎡以上

建築基準法第53条の2



### 表中の用途地域

- 商業 = 商業地域
- 近商 = 近隣商業地域
- 二住 = 第二種住居地域
- 一低 = 第一種低層住居専用地域
- 一中高 = 第一種中高層住居専用地域
- 二中高 = 第二種中高層住居専用地域

## 日影規制

第3種高度地区(住居系の用途地域を除く)に指定されている区域の測定水平面が、現行の4mから6.5mに変更となりました。これにより、測定水平面が1.5m、4m、6.5mの3種類になります。測定水平面とは...日影を測定する水平面(平均地盤面からの高さ)をいいます。

建築基準法第56条の2、東京都日影条例第3条

## 新たな防火規制

震災による火災から、まちの安全性を上げていくための、都独自の制度です。都知事が指定した区域について、東京都建築安全条例に基づき、防火規制の内容を定めています。

### 規制の内容

新たな防火規制の対象区域の準防火地域内では、新築(建て直しを含む)増・改築の場合に、耐火建築物(延べ面積500㎡を超えるもの)または準耐火建築物(延べ面積500㎡以下)とすることが原則となります。

### 施行の時期

16年9月1日(6月告示)

<東京都建築安全条例第7条の3>

## 低層階商業業務誘導地区(特別用途地区)

低層階商業業務誘導地区は、建築物の1階に商業・業務・文化施設などを誘導することにより、にぎわいと回遊性に富んだ魅力ある都市空間の創出を図るものです。延べ面積が1000㎡以上の建築物を対象に、原則として、1階に一定規模の店舗・事務所などを設けることとなります。

設けられない場合は、例外として、低層階(3階以下、地階にあつては避難階であれば可)に割増で設けることとなります。

条例の施行は、低層階商業業務誘導地区の都市計画決定の告示があつた日(6月24日)からです。

建築基準法第49条、杉並区低層階商業業務誘導地区建築条例

「東京都市計画図」(杉並区地域地区図)は、区政資料室(区役所西棟2階)で販売しています(1枚400円)。

### 【問い合わせ】

- ・地域地区や制度の主旨については、都市計画課へ。
- ・制度の具体的な運用については、建築課へ。