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

1:25,000
0 50 100 200 400 800m
（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基図を使用したものである。
（承認番号16都市基交承第31号、令和6年10月2日
（承認番号16都市基発第第133号、令和6年9月27日

凡例	
———	市区界
———	町界
・・・・・・・・・	丁目界
◉	区役所・区民事務所・地域区民センター
文	学校（区立を除く）
〒	消防署
⊠	警察署
〒	郵便局
⌂	官公庁
⊠	税務署
⛩	神社
卍	寺院
上	墓地
◎	図書館
⊞	病院
◇	発電所・変電所
◎	浄水場・給水場
子	子供園
保	保育園（区立）
小	小学校（区立）
児	児童館
中	中学校（区立）
高	高齢者施設（ゆうゆう館）
○	上記以外の施設

この地域地区図を許可なく複写・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 / 第二種低層住居専用地域

日影規制値	5mを超える範囲	10 m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

測定水平面（平均地盤面からの高さ）1.6m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階以上の建築物です。

容積率 50 / 100 / 80㎡ ✱ ／ 150 / 60 / 10 / 1(一)10 / ✱ ／ 100 / 50 / 10 / 70㎡ ✱ ／ 60 / 30 / 1(一)10 / 100㎡
建蔽率 ／ 高度地区 ／ 日影規制 ／ 道路斜線 ／ 絶対高さ ／ 敷地面積の最低限度 ・防火地域内耐二による制限あり ／ 最低限度地区 ／ 道路 準防火地域 ／ 道路 防火地域 ／ 道路 準防・非防火地域 制限なし

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	5mを超える範囲	10 m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

測定水平面（平均地盤面からの高さ）1.6mです。
日影規制の対象は、高さが10mを超える建築物です。

容積率 200 / 60 / 2(一) / 60㎡ ✱ ／ 150 / 60 / 2(一) / ✱ ／ 150 / 50 / 2(一) / 70㎡
建蔽率 ／ 高度地区 ／ 日影規制 ／ 敷地面積の最低限度 ・防火地域内耐二による制限あり ／ 道路 準防火地域 ／ 道路 防火地域

第一種住居地域 / 第二種住居地域 / 準住居地域 / 準工業地域

日影規制値	5mを超える範囲	10 mを超える範囲
(一)	4 時間以上	2.5 時間以上
(二)	5 時間以上	3 時間以上

測定水平面（平均地盤面からの高さ）1.6mです。
ただし、準工業地域で第3種高度地区内は、5mです。
日影規制の対象は、高さが10mを超える建築物です。

容積率 200 / 60 / 2(一) / 60㎡ ✱ ／ 200 / 60 / 2(一) / 60㎡ ／ 300 / 60 / 3(二)低 / 60㎡
建蔽率 ／ 高度地区 ／ 日影規制 ／ 敷地面積の最低限度 ・防火地域内耐二による制限あり ／ 道路 準防火地域 ／ 最低限度地区 ／ 道路 防火地域

近隣商業地域 / 商業地域

日影規制値	5mを超える範囲	10 mを超える範囲
(一)	4 時間以上	2.5 時間以上
(二)	5 時間以上	3 時間以上

測定水平面（平均地盤面からの高さ）1.6mです。ただし、第3種高度地区内は6.5mです。
日影規制の対象は、高さが10mを超える建築物です。

容積率 300 / 80 / 3(二)低 / ✱ ／ 300 / 80 / 2(一) ／ 500 / 80 / ✱ ／ 300 / 80 / 2 / ✱
建蔽率 ／ 高度地区 ／ 日影規制 ／ 最低限度地区 ／ 道路 準防火地域 ／ 道路 防火地域

※赤の細線（□）は用途地域等の境界線です。
※赤の太線（■）枠内は防火地域です。
※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の数値に住居系では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４×４/10×10(%)=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時までです。
※近隣商業地域で、指定容積率が400%以上の区域及び商業地域には、日影規制はありません。
※建蔽率の緩和措置は、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号イ）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
地域地区（用途・高度・防火以外）		高度利用地区	荻窪駅北口地区（上荻一丁目地内） 新高円寺駅前地区（梅里一丁目地内）
		風致地区	善福寺風致地区 和田堀風致地区
		特別緑地保全地区	和田堀特別緑地保全地区
		生産緑地地区	
		特別用途地区	特別工業地区
			低層階商業業務誘導地区
都市施設		道路	
		駐車場	杉並第一号新高円寺地下自転車駐車場　杉並第二号井荻南自転車駐車場 杉並第三号井荻北自転車駐車場　杉並第四号高円寺北自転車駐車場
		公園・緑地	
		ごみ焼却場	杉並ごみ焼却場
		一団地の住宅施設	高井戸西一団地の住宅施設
		都市高速鉄道	
市街地開発事業		土地区画整理事業	杉並南部地区 練馬高架周辺地区
地区計画		地区計画	善福寺緑地地区地区計画／善福寺緑地地区地区計画 宮前二丁目地区地区計画／天沼農公園周辺地区地区計画 高井戸第一丁目地区地区計画／荻窪五丁目地区地区計画 成田東四丁目地区地区計画／宮前五丁目地区地区計画 阿佐谷駅北口地区地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画
		沿道地区計画	杉並区環七通り沿道地区計画 杉並区環状八号線沿道地区計画

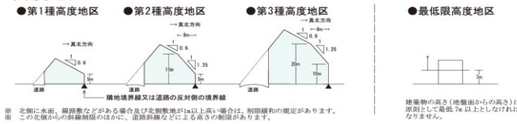
（注）都市施設については、上記の他に「河川」などがあります。

	建築協定（建築基準法による）	上高井戸一丁目地内
	新たな防火規制区域（東京都建築安全条例による）	

高度地区

建築物の各高さはその部分から真北方向に「隣地境界線又は道路の反対側の境界線」までの距離に応じた斜線で制限されます。

●第1種高度地区　●第2種高度地区　●第3種高度地区　●最低限高度地区



※ 北側に水面、線路敷などがある場合及び北側隣地が5m以上高い場合は、制限緩和の規定があります。
※ この北側からの斜線制限のほかに、道路斜線などによる高さの制限があります。

建築物の高さ（地盤面からの高さ）は、原則として最低７m 以上としなければなりません。

注意事項

① 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。

② 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。

③ 路線式用途地域（道路沿いに帯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を含む計画線から20mです。防火地域を指定している部分は30mです（中杉通り(補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。

④ 特別の建築制限がある地域地区などで主なものは、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　●壁面後退：隣地から 1.5m 以上・道路から 2m 以上
○土地区画整理事業、都市計画道路、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、壁面後退、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。
○低層階商業業務誘導地区（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、原則として準耐火建築物以上、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。