

第209回杉並区都市計画審議会
令和7年3月28日
都市整備部みどり公園課

議 案 1

東京都市計画公園の変更について（案）

—第4・4・18号 下高井戸公園—

[杉並区決定]

杉 並 区

東京都市計画公園の変更(杉並区決定)

東京都市計画公園中第4・4・18号 下高井戸公園を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
地区公園	第4・4・18号	下高井戸公園	杉並区下高井戸二丁目及び 永福二丁目各地内	約4. 8ha	園路・広場

「区域は計画図表示のとおり」

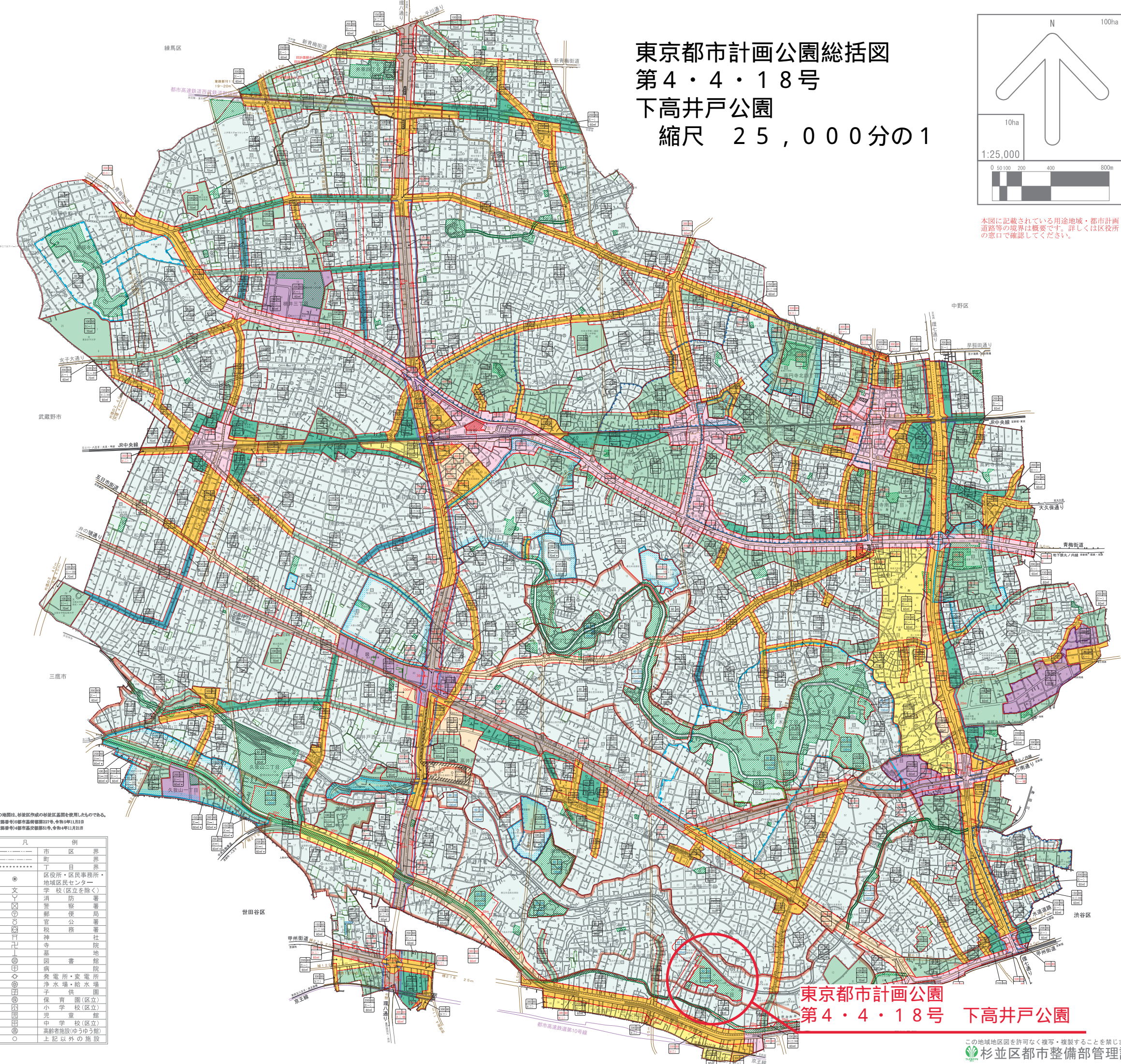
理由 計画地西側道路との接道を拡げ、利用者の安全性と公園機能の向上を図るため、新たな区域を追加し上記のとおり公園を変更する。

新 旧 対 照 表

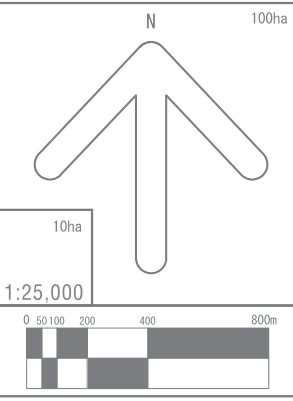
種 別	名 称		新 旧	位 置	面 積	摘 要
	番 号	公園名				
地区公園	第4・4・18号	下高井戸公園	新	杉並区下高井戸二丁目及び 永福二丁目各地内	約4. 8ha	位置、区域及 び面積の変更
			旧	杉並区下高井戸二丁目及び 永福二丁目各地内	約4. 8ha	

変 更 概 要

名 称	変 更 事 項
第4・4・18号 下高井戸公園	1 位置の変更 杉並区下高井戸二丁目及び永福二丁目各地内 → 杉並区下高井戸二丁目及び永福二丁目各地内 2 区域の変更 計画図表示のとおり 3 面積の変更 追加する面積0.004ha



東京都市計画公園総括図
第4・4・18号
下高井戸公園
縮尺 25,000分の1



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で確認してください。

この地図は、杉並区作成の杉並区高図を使用したものである。
(表紙番号)5都市高図第22号、令和5年11月2日
(表紙番号)4都市高図第11号、令和4年11月11日

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

東京都市計画公園
第4・4・18号 下高井戸公園

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6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 (一) 3 時間以上 (二) 4 時間以上	日影規制値 10 mを超える範囲 2 時間以上 2.5 時間以上
容積率 400/50 100/50 60/30	容積率 150/60 100/50 60/30
建ぺい率 100/50 100/50 60/30	建ぺい率 150/60 100/50 60/30
高度地区 100/50 100/50 60/30	高度地区 150/60 100/50 60/30
最低高度地区 100/50 100/50 60/30	最低高度地区 150/60 100/50 60/30

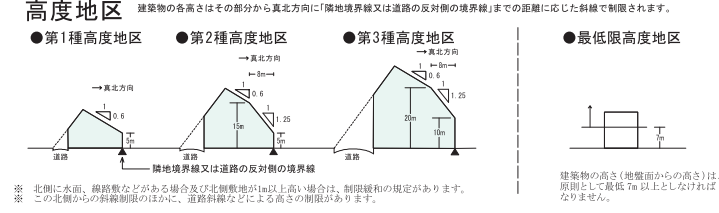
第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
日影規制値 5mを超える範囲 (一) 3 時間以上 (二) 4 時間以上	日影規制値 10 mを超える範囲 2 時間以上 2.5 時間以上
容積率 200/60 150/60 150/50	容積率 200/60 150/60 150/50
建ぺい率 200/60 150/60 150/50	建ぺい率 200/60 150/60 150/50
高度地区 200/60 150/60 150/50	高度地区 200/60 150/60 150/50
最低高度地区 200/60 150/60 150/50	最低高度地区 200/60 150/60 150/50

第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域
日影規制値 5mを超える範囲 (一) 4 時間以上 (二) 5 時間以上	日影規制値 10 mを超える範囲 2.5 時間以上 3 時間以上	日影規制値 10 mを超える範囲 2.5 時間以上 3 時間以上
容積率 200/60 150/60 150/50	容積率 200/60 150/60 150/50	容積率 200/60 150/60 150/50
建ぺい率 200/60 150/60 150/50	建ぺい率 200/60 150/60 150/50	建ぺい率 200/60 150/60 150/50
高度地区 200/60 150/60 150/50	高度地区 200/60 150/60 150/50	高度地区 200/60 150/60 150/50
最低高度地区 200/60 150/60 150/50	最低高度地区 200/60 150/60 150/50	最低高度地区 200/60 150/60 150/50

近隣商業地域	商業地域
日影規制値 5mを超える範囲 (一) 4 時間以上 (二) 5 時間以上	日影規制値 10 mを超える範囲 2.5 時間以上 3 時間以上
容積率 300/80 300/80 300/80	容積率 300/80 300/80 300/80
建ぺい率 300/80 300/80 300/80	建ぺい率 300/80 300/80 300/80
高度地区 300/80 300/80 300/80	高度地区 300/80 300/80 300/80
最低高度地区 300/80 300/80 300/80	最低高度地区 300/80 300/80 300/80

※赤の細線(□)は用途地域等の境界線です。
※赤の太線(□)は防火地域です。
※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宅系では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)。地区計画区域内に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)
地域地区	高度利用地区 風致地区 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 公園・緑地 ごみ焼却場 一団地の住宅施設 都市高速鉄道 土地区画整理事業
市街地開発事業	地区計画 沿道地区計画
建築協定	上高井戸一丁目内
新たな防火規制区域	



- 注意事項
- 杉並区は東京都市計画区域(23区)内にあり、全城が「市街化区域」に指定されています。
 - 杉並区には、地区計画で定められている区域を除き、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(建築基準法第54条)はありません。
 - 路線用途地域(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ななければなりません。

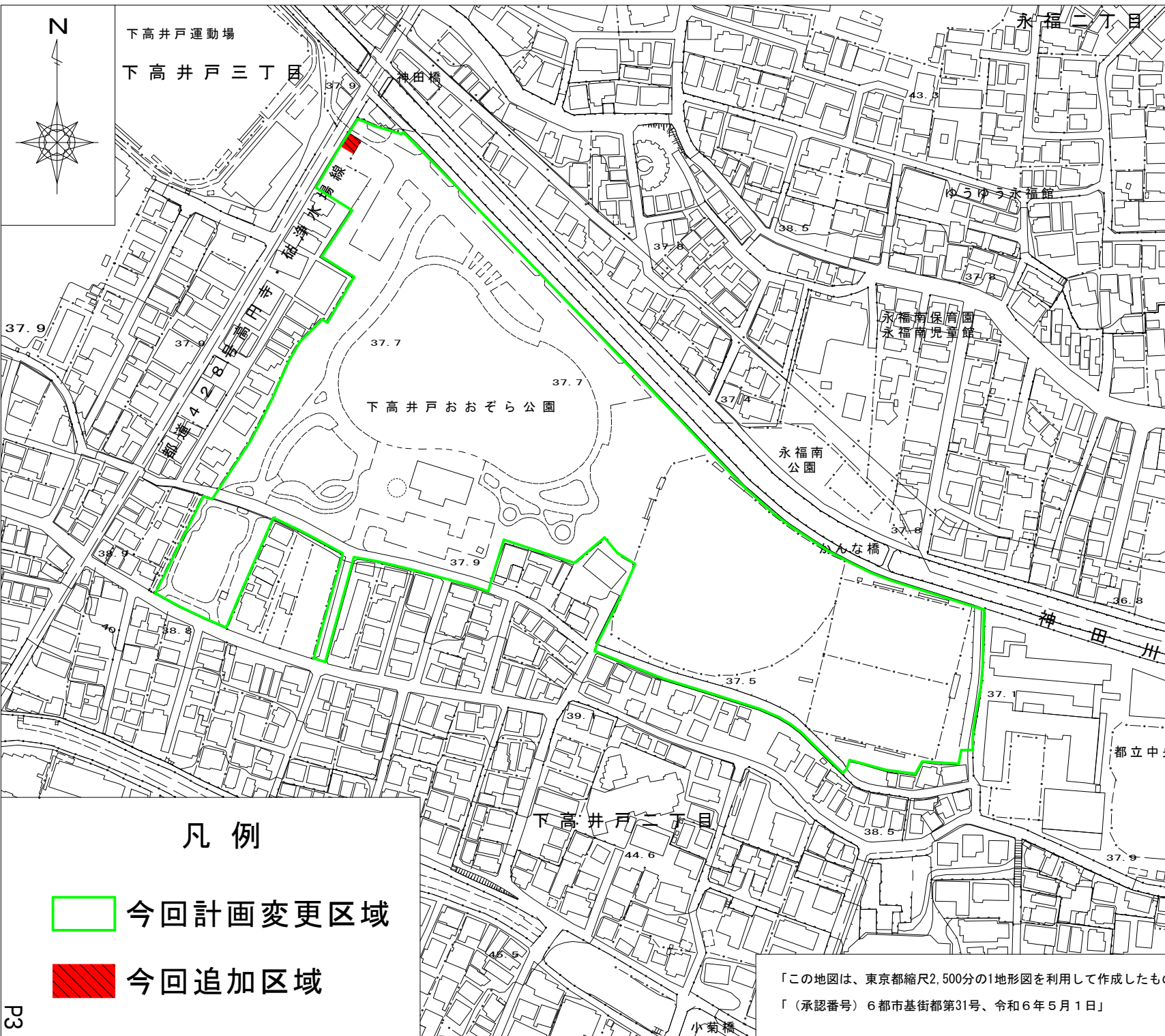
縮小版

東京都市計画公園計画図

第四・四・十八号

下高井戸公園

縮尺 二千五百分の一



凡 例

 今回計画変更区域

 今回追加区域

「この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT利許第06-115号）」
「（承認番号）6都市基街都第31号、令和6年5月1日」