

今年の1月から開催した第8回意見交換会やオープンハウスでの、地区計画等に関する主なご質問を、Q&A形式でご紹介いたします。

質問 用途地域が変更になる時期はいつ頃ですか。

【回答】 用途地域変更に関する都市計画決定は東京都が行いますが、その手続きは、区が行う地区計画決定の手続きと同時に進める必要があります。

このため、区では、地区計画等の検討と合わせ、用途地域変更の内容等について、東京都と協議・調整を行っています。手続きの流れについては、以下の「今後の進め方（予定）」をご覧ください。用途地域変更の時期等に関する情報は、今後もまちづくりだよりの発行等を通じてお知らせしてまいります。

質問 地区計画が決定されると、現在の土地や建物はすぐにその制限内容に合わせる必要がありますか。

【回答】 地区計画に定めた制限内容（高さや壁面の位置等）が適用されるのは、建物の建替え時等になります。

このため、地区計画が決定された時点ですぐにその制限に合わせるものではありません。

なお、地区計画が適用されるのは、建物の新築だけではなく、増築や大規模な修繕・模様替え等も含まれますのでご注意ください。

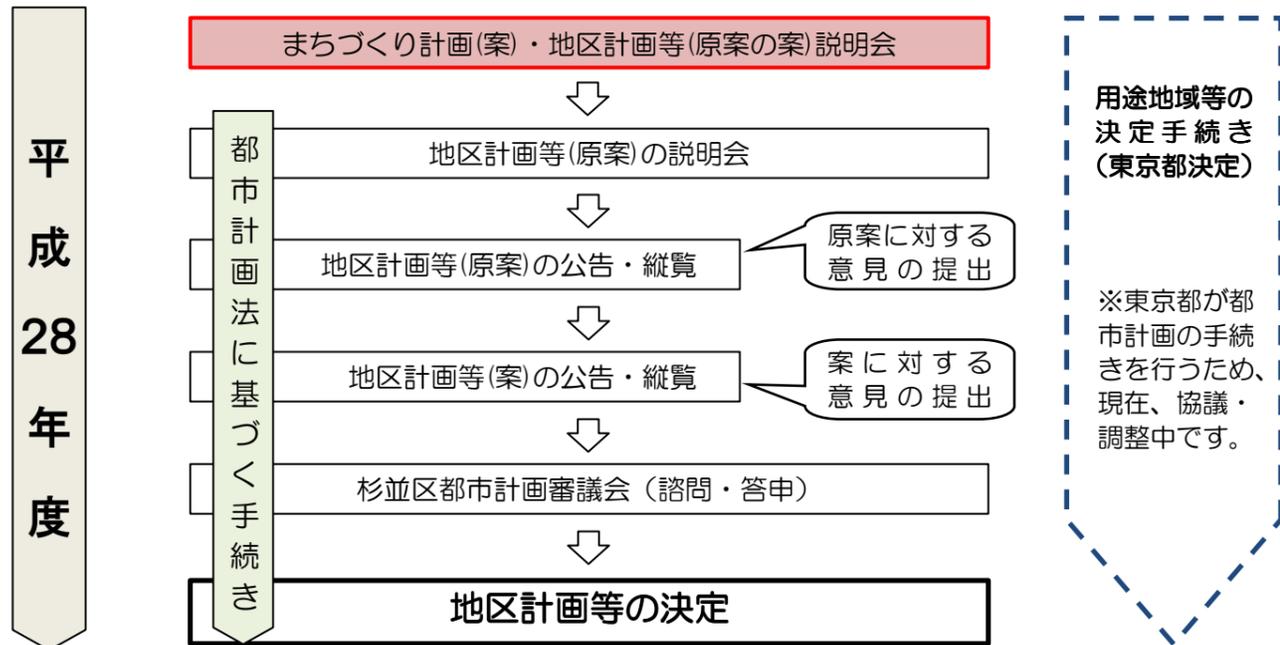
質問 放射5号線沿道で敷地が2つの用途地域にまたがる場合、建物の用途制限はどのようになりますか。

【回答】 建物の用途の制限については、敷地の過半を占める用途地域の制限が適用されます。

なお、敷地が2つの用途地域にまたがる場合、用途地域（建ぺい率や容積率等）、高度地区、地区計画等に定められた制限内容は、それぞれに適用の考え方が異なりますので、詳しくは以下の問い合わせ先まで、ご連絡ください。

■ 今後の進め方（予定）

まちづくり計画の柱となる地区計画等の都市計画決定までの流れは、次のとおりです。



これまでの「玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり」に関する資料は杉並区ホームページでご覧いただけます。
 杉並区 > 区政情報 > 都市整備 > まちづくり・住宅 > 玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり
<http://www.city.suginami.tokyo.jp/kusei/toshiseibi/machi/1013923.html>

このまちづくりだよりに関する、ご意見・ご質問はこちらまでご連絡ください。

【問い合わせ先】 〒166-8570 東京都杉並区阿佐谷南1-15-1
 杉並区都市整備部 まちづくり推進課地区計画係 電話 03-3312-2111 (代表)

玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくりだより No. 6

発行：平成28年5月 / 杉並区都市整備部まちづくり推進課 / 編集協力：(株)首都圏総合計画研究所

まちづくり計画(案)・地区計画等(原案の案)をご説明します

日頃より、杉並区のまちづくりにご理解とご協力をいただきありがとうございます。

区では、平成28年1月から、意見交換会やオープンハウスを開催し、まちづくり計画（中間のまとめ）とともに用途地域変更や地区計画等の具体的内容（素案）をお示しし、ご意見を伺いました。

これらのご意見を参考に、まちづくり計画（案）及び地区計画等（原案の案）を作成しましたので、以下のとおり説明会を開催いたします。

なお、今回のまちづくりだよりでは、説明会の当日にご説明する内容のうち、地区計画等（原案の案）を中心に特集していますのでご覧ください。

| | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| 日時 | 平成28年 5月23日（月）10時～11時30分 |
| | 5月24日（火）19時～20時30分 |
| | 5月29日（日）10時～11時30分 |
| ※3日間すべて同じ内容になりますので、ご都合の良い日にお越しください。 | |
| 会場 | 久我山会館 1階ホール（久我山3丁目23番20号） |

※事前の申し込みはありません。直接会場までお越しください。
 ※駐車場はありません。車での来場はお控えください。



玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり まちづくり計画(案)の概要

【まちの将来像】 — 放射5号線の整備を契機とした周辺まちづくり —
 玉川上水のみどりを活かし、住環境と交通環境が調和したまち

| テーマごとのまちづくりの目標と方針（概要） | | | まちの将来像を実現するための取組 ※以下の内容のうち、地区計画等に関することは2、3ページに概要を記載しています。また、地区計画等以外については、区の制度や事業を活用します。（下部、緑の囲みを参照） |
|-----------------------------------|--|---|--|
| テーマ | 目標 | 方針 | |
| 土地利用 (放射5号線沿道、一般住宅地、大規模敷地、商店街) | 土地利用について4つのゾーンに分け、それぞれに目標と方針を定めています。この目標と方針は、地区計画等と同様です。（2ページに概要を記載しています。） | | ・都市計画の決定 (用途地域等の変更や地区計画の策定) |
| 安全・安心 | 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 | 狭あい道路の重点的な拡幅整備を図る。また、交差点部や区境の区道等の安全性の向上を図る。 | |
| みどり・環境 | 玉川上水等のみどりを活かし、住環境に潤いをもたらすみどり豊かなまち | 放射5号線沿道や生活道路沿道等の緑化を進める。 | ・狭あい道路の重点的な拡幅整備 ・特別区道2134-1号の歩道状空地の確保(世田谷区境道路) ・みどりの連続性の確保と接道部緑化の推進 ・都営住宅等の建替えに際し一定規模の緑地や広場、公園(都営住宅)を確保 |
| 景観 | 魅力的な景観が形成され、まちへの誇りや愛着が生まれ、住み続けたいまち | 玉川上水にふさわしい良好な景観を創出するため、建物や看板等に係る意匠の基準などを策定する。 | ・良好な景観形成の誘導 ・各ゾーンの特性に応じた屋外広告物の制限 |

区の制度や事業の活用(概要) **狭あいな道路の整備促進** **緑化推進事業** **景観計画の運用**

まちづくり計画で示した目指すべきまちの将来像や方針を実現するため、用途地域の変更や地区計画等の都市計画決定を行います。これにより、放射5号線周辺地区における一体的・総合的なまちづくりを進めます。

- ### 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和したまち
 - 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
 - 3 住環境の潤いをもたらすみどり豊かなまち
 - 4 魅力的な景観が形成され、誇りや愛着が生まれ、住み続けたいまち

地区計画の地区区分と各方針

区域凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 一団地の住宅施設

※ 図の区域の境界等は参考です。

土地区画整理事業を施行すべき区域

放射5号線沿道地区の考え方（地区区分 ア）

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

凡例

地区：地区名称

方針：土地利用の方針

地区区分・方針

- ア** 地区 放射5号線沿道（放射5号線計画線から20m以内）
方針 中層の共同住宅や日常生活に必要な便利施設が主体となったまちなみの誘導、後背の住宅地や玉川上水のみどりと調和を考慮した景観の創出
- イ** 地区 一般住宅地A
方針 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、生活道路の整備やみどり豊かな住環境の創出
- ウ** 地区 大規模敷地A（都営久我山一丁目第2団地）
方針 環境空地の創出や周辺のまちなみとの調和に配慮、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
- エ** 地区 大規模敷地B
方針 中層の住宅が主体の良好な住環境の維持、みどり豊かな住環境の創出
- オ** 地区 大規模敷地A（都営久我山一丁目第3団地）
方針 環境空地の創出や周辺のまちなみとの調和に配慮、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
- カ** 地区 一般住宅地B
方針 中層の住宅が主体となった良好な市街地の形成、玉川上水や周辺の住宅地の環境に配慮したまちなみとなるよう誘導
- キ** 地区 一般住宅地C（現在の第一種中高層住居専用地域の区域）
方針 中層の住宅が主体となった良好な市街地の形成、玉川上水や周辺の住宅地の環境に配慮したまちなみとなるよう誘導
- ク** 地区 商店街（現在の近隣商業地域の区域）
方針 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、住宅及び商業の立体的な土地利用の推進を図る
- ケ** 地区 大規模敷地C（現在の準工業地域の区域）
方針 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、周辺環境と調和した土地利用への誘導

1 用途地域等の変更(原案の案)

| 用途地域 | 建ぺい率 | 容積率 | 高度地区 | 日影規制 | 最高高さ | 敷地面積の最低限度 |
|------|------|------|------|--------|------|-----------|
| ア | 40% | 80% | 第1種 | 一低層(-) | 10m | 80㎡ |
| イ | 40% | 80% | 第1種 | 一低層(-) | 10m | 80㎡ |
| ウ | 40% | 80% | 第1種 | 一低層(-) | 10m | 80㎡ |
| エ | 60% | 150% | 第1種 | 一低層(二) | 10m | 60㎡ |
| カ | 40% | 80% | 第1種 | 一低層(-) | 10m | 80㎡ |

※日影規制は用途地域と連動して変更になります。赤字は変更部分（地）は地区計画による制限(右ページ参照)

| 用途地域 | 建ぺい率 | 容積率 | 高度地区 | 日影規制 | 最高高さ | 敷地面積の最低限度 |
|------|------|------|------|--------|--------|-----------|
| ア | 60% | 200% | 第2種 | 一中高(-) | 13m(地) | 100㎡(地) |
| イ | 50% | 100% | 第1種 | 一低層(-) | 10m | 120㎡(地) |
| ウ | 50% | 150% | 第2種 | 一中高(-) | 20m(地) | 1,000㎡(地) |
| エ | 60% | 150% | 第2種 | 一中高(-) | 20m(地) | 1,000㎡(地) |
| カ | 60% | 150% | 第2種 | 一中高(-) | 13m(地) | 100㎡(地) |

※キ・ク・ケは用地地域等の変更はありません。

2 地区計画(原案の案)

※地区計画の各制限は、2ページに記載された「地区計画の地区区分（ア～ケ）」に対応しています。

① 建築物の高さの最高限度

目的 ○玉川上水との調和や周辺の住宅地の環境に配慮

ア 13m(4階程度) ※一定の空地等を確保した場合は17mまで緩和

カ 13m(4階程度)

ウ エ 20m
オ ケ (6階程度)

放射5号線沿道の高さ制限のイメージ図

② 敷地面積の最低限度

目的 ○敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を維持・創出

ア 100㎡ イ 120㎡

ウ エ オ ケ 1,000㎡ (オの一部100㎡)

敷地面積の最低限度の考え方

例: 120㎡の場合

③ 壁面の位置の制限

④ 工作物の設置の制限(隅切り部分のみ)

目的 ○道路沿道の緑地や交通上の見通しの確保及び建て詰まり防止による良好な住環境の維持・創出

道路境界からの後退距離（放射5号線に面した部分は除く）

ア イ カ 1m ウ 4.5~12.5m エ 1~2m

オ 1~3.5m ケ 2~2.5m (世田谷区境側のみ)

隣地境界線からの後退距離

ア イ カ エ 及び オの一部 50cm

放射5号線に面した部分の後退距離

ア キ 50cm

壁面の位置の制限のイメージ図

隅切り

【地区整備計画区域全域】

ア イ ウ エ オ カ キ ク ケ

道路が交わる角敷地は、壁面等を後退することとあわせて、工作物の設置を制限することで、隅切り形状を確保します

隅切りのイメージ図

⑤ 垣又はさくの構造制限

目的 ○みどり豊かな住宅地の実現や災害時の道路の閉塞防止

【地区整備計画区域全域】

ア イ ウ エ オ カ キ ク ケ

道路に面する垣又はさくの構造は生け垣や透視可能なものとする。それ以外の構造のものは高さ1m以下とする

⑥ 形態又は意匠の制限(建築物・看板等)

目的 ○玉川上水のみどりと周辺環境と調和したまちなみを誘導

建築物等のイメージ図

建築物等（よう壁などの工作物を含む）

【地区整備計画区域全域】

ア イ ウ エ オ カ キ ク ケ

建築物等の屋根、外壁の色彩は、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（イメージ図参照）

建築物等の形態又は意匠は周囲に調和したものとします

看板等

ア イ ウ エ オ カ ケ 及び キ ク の放射5号線に面する部分

看板等のイメージ図

・高彩度色の使用は表示面積の1/3以下

・光源の点滅、赤色や黄色の使用、露出光源の使用を制限

ケ ・掲出できる看板等は自家用のみとします

ク ケ ・屋上設置の看板等を制限します