

東京都市計画地区計画 玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画について

<概要>

東京都市計画地区計画の変更（杉並区決定）

平成30年12月25日杉並区告示第571号

都市計画玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	玉川上水・放射5号線周辺地区
位 置 ※	杉並区久我山一丁目、久我山二丁目、久我山三丁目及び上高井戸二丁目各地内
面 積 ※	約34.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、杉並区の南西部、京王井の頭線久我山駅の南に位置しており、地区内を東西に横断する国の史跡である玉川上水を中心に、北側には比較的ゆとりのある低層住宅地や駅から連続した商店街、南側には企業・都営住宅・学校等の大規模敷地が集積している。</p> <p>玉川上水に並行する東京都市計画道路放射第5号線（以下「放射5号線」という。）は、史跡・玉川上水の保全等、地域の環境に配慮した道路として整備が進められている。また、「東京都防災都市づくり推進計画」の骨格防災軸として位置付けられている。</p> <p>本地区においては、放射5号線の整備に伴う沿道環境の変化、東西に都市計画の土地区画整理事業を施行すべき区域が指定された後背の住宅地の土地利用、狭あいな道路の拡幅等がまちづくりの課題となっている。</p> <p>「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)」では、放射5号線整備に伴う沿道は、都市計画道路整備周辺地区に位置付けられ、防災環境の向上や地区計画による景観形成、周辺の住環境に配慮した高さ制限等のきめ細かな土地利用の誘導を行い、中層住宅を中心とする良好な市街地の形成を図るとされている。また、土地区画整理事業を施行すべき区域を含む後背の住宅地については、一戸建てを中心とした落ち着きのあるみどり豊かな低密度住宅地の形成を図るとされている。さらに、現在建替え事業が進められている一団地の住宅施設（都営久我山一丁目第2団地）については、魅力ある景観形成に貢献する土地利用の誘導を図るとされている。加えて、「杉並区景観計画」においては、玉川上水を中心に100mの区域を「水とみどりの景観形成重点地区」として定め、地域のシンボルである玉川上水の樹木が良好なまちなみの背景となるよう意識し、地域のまちづくりに寄与するよう努める等とされている。</p> <p>これらの方針等を踏まえて区では、「玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり計画」を策定し、地区計画制度の活用を柱に、放射5号線沿道等の適正な土地利用や良好な景観形成、安全・安心等、総合的なまちづくりに取り組むこととした。</p> <p>こうした背景を踏まえ、放射5号線整備に伴う新たな道路環境に即した適正な土地利用や、土地区画整理事業を施行すべき区域等、本地区における従来からの課題に対応した、一体的・総合的なまちづくりを進めるため、以下の目標を定め、地区計画を策定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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」の形成 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」の形成 3 「住環境に潤いをもたらすみどり豊かなまち」の形成 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」の形成
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区を地域特性に応じて以下のように区分し、地域特性に応じた土地利用の誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 放射5号線沿道地区：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を図るとともに、後背の住宅地や玉川上水のみどりとの調和を考慮した景観の創出を図る。 2 一般住宅地A地区：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とともに、日常生活に必要な生活道路の整備、玉川上水や放射5号線の車道と沿道敷地との間にある、自転車歩行者道と植樹帯等で構成された部分である環境施設帯（以下「環境施設帯」という。）につながるみどり豊かな住環境の創出を図る。 3 一般住宅地B・C地区：中層の住宅が主体となった、玉川上水や周辺住宅地の環境に配慮したまちなみを形成する。

		<p>4 大規模敷地A地区 : 団地等の建替えに当たっては、環境空地の創出や周辺のまちなみとの調和に配慮し、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を図る。</p> <p>5 大規模敷地B地区 : 中層の住宅が主体となった、良好な住環境を維持するとともに、玉川上水や放射5号線の環境施設帯につながるみどり豊かな住環境の創出を図る。</p> <p>6 大規模敷地C地区 : 玉川上水のみどりや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とともに、建替え等に際しては、計画の初期段階から区と協議を行うこととする等、玉川上水のみどりや周辺住宅地の環境と調和した土地利用となるよう誘導を図る。</p> <p>7 大規模敷地D地区 : 学校の建替え等に際しては、環境空地の創出や、玉川上水や周辺住宅地との調和に配慮したまちなみの創出を図る。</p> <p>8 商店街地区 : 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ながら、住宅及び商業の立体的な土地利用の推進を図る。</p>					
	地区施設の整備の方針	<p>1 周辺地域との道路ネットワークの充実を図るため、区画道路や通路を整備する。</p> <p>2 玉川上水につながるみどりの充実を図るため、公園や環境緑地を維持・創出する。</p> <p>3 安全で快適な歩行者空間を確保するため、敷地内に歩道状空地を整備する。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>1 敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を維持・創出するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2 道路沿道の緑化、交通上の見通しの確保及び建て詰め防止により、良好な住環境を維持・創出するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 交差点部の見通しを確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>4 玉川上水との調和や周辺住宅地の環境に配慮するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>5 玉川上水のみどりや周辺環境と調和したまちなみを誘導するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>6 玉川上水のみどりや周辺環境と調和したまちなみを誘導するため、看板等は刺激的な原色を避け、別に区が定めるガイドラインに準じたものとなるよう努めることとする。また、看板等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>7 みどり豊かな良好な住環境の維持・創出や災害時の道路の閉塞防止のため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>					
地区整備計画	位置	杉並区久我山一丁目、久我山二丁目、久我山三丁目及び上高井戸二丁目各区内					
	面積	約31.8ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路1号	約7m	約260m	—	既存
			区画道路2号	4m	約30m	—	現道拡幅
			区画道路3号	約5m	約70m	—	既存
		通路	通路1号	約7m	約100m	—	既存
		歩道状空地	歩道状空地1号	2.5m	約615m	—	新設
			歩道状空地2号	2.3m	約460m	—	新設
			歩道状空地3号	2.5m	約180m	—	新設
歩道状空地4号			2m	約325m	—	新設(一部既存)	
公園		公園1号	—	—	約1,050㎡	既存(兵庫橋公園)	
	公園2号	—	—	約3,000㎡	新設		
広場	広場1号	—	—	約1,340㎡	既存		

			広場2号	—	—	約300㎡	新設			
	緑地		緑地1号	—	—	約50㎡	新設			
	環境緑地		環境緑地1号	2m	約710m	—	新設			
			環境緑地2号	1m	約310m	—	新設			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	放射5号線沿道地区	一般住宅地A地区	一般住宅地B地区	一般住宅地C地区	大規模敷地A地区	大規模敷地B地区	大規模敷地C地区	商店街地区
		面積	約10.4ha	約9.4ha	約0.7ha	約0.9ha	約3.9ha	約0.7ha	約5.2ha	約0.6ha
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は、下記及び計画図3に示すとおりとする。								
		100㎡	120㎡	100㎡	—	1,000㎡ (一部100㎡)	1,000㎡ (一部100㎡)	1,000㎡	—	
壁面の位置の制限	ただし、地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しない。 なお、当該規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合するに至った土地に該当する場合は、この限りでない。									
	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図4に示す数値以上とする。また、地区計画の決定告示日以降に築造等を行った、建築基準法第42条第1項に規定する道路及び同法第43条第2項各号に基づく認定又は許可に係る道について、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。(一般住宅地C地区、大規模敷地C地区及び商店街地区は除く。)</p> <p>ただし、当該規定に適合しない建築物又は建築物の部分で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 自動車庫等の部分で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造であるもの</p> <p>(4) 土地利用上、構造上支障がある敷地の建築物又は建築物の部分で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障が無く、周囲の環境に配慮したと区長が認めて許可したもので、あらかじめ建築審査会の同意を得たもの</p> <p>2 建築基準法第42条第1項に規定する道路及び同法第43条第2項各号に基づく認定又は許可に係る道が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。)においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2mとなる線以上に後退させるものとする。</p>									
	3	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地との敷地境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、当該規定に適合しない建築物又は建築物の部分で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。	—	3	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地との敷地境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、当該規定に適合しない建築物又は建築物の部分で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。	—	—			

			<p>の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫等の部分で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造であるもの</p> <p>(4) 土地利用上、構造上支障がある敷地の建築物又は建築物の部分で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障が無く、周囲の環境に配慮したと区長が認めて許可したもので、あらかじめ建築審査会の同意を得たもの</p>			<p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫等の部分で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造であるもの</p> <p>(4) 土地利用上、構造上支障がある敷地の建築物又は建築物の部分で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障が無く、周囲の環境に配慮したと区長が認めて許可したもので、あらかじめ建築審査会の同意を得たもの</p>			
	壁面後退区域における工作物の設置制限	<p>建築基準法第42条第1項に規定する道路及び同法第43条第2項各号に基づく認定又は許可に係る道が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）においては、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形で底辺の長さが2m以下となる部分に、垣、さく、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものは、この限りでない。</p>							
	建築物等の高さの最高限度	<p>1.3m</p> <p>ただし、以下の全てに適合するものは、1.7mまでとすることができる。</p> <p>(1) 敷地面積が500㎡以上</p> <p>(2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面か</p>	—	1.3m	—	2.0m	2.0m	<p>1 放射5号線計画線から2.0m以内は1.3m。ただし、以下の全てに適合するものは、1.7mまでとすることができる。</p> <p>(1) 敷地面積が500㎡以上</p> <p>(2) 建築物</p>	—

			<p>ら隣地との敷地境界線までの距離が1.5m以上</p> <p>(3)以下の敷地面積に応じた幅員の歩道状空地を道路境界線沿い(放射5号線沿いを除く。)に設けること</p> <p>①敷地面積1,000㎡未満の場合は、幅員1.0m以上</p> <p>②敷地面積1,000㎡以上3,000㎡未満の場合は、幅員1.5m以上</p> <p>③敷地面積3,000㎡以上の場合は、幅員2.0m以上</p>						<p>の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地との敷地境界線までの距離が1.5m以上</p> <p>(3)以下の敷地面積に応じた幅員の歩道状空地を道路境界線沿い(放射5号線沿いを除く。)に設けること</p> <p>①敷地面積1,000㎡未満の場合は、幅員1.0m以上</p> <p>②敷地面積1,000㎡以上3,000㎡未満の場合は、幅員1.5m以上</p> <p>③敷地面積3,000㎡以上の場合は、幅員2.0m以上</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

									<p>2 放射5号線計画線から20m以遠は20m。</p> <p>3 上記の各規定は、以下のいずれかに適合する場合は適用しない。</p> <p>(1)地区計画の決定告示日において、現に存する建築物等又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物等で、当該規定に適合しない部分を有するもの(以下「既存不適合建築物」という。)について、その建築物等が存する敷地で、新築、増築、改築、大規模な修繕又は模様替(以下</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>が認めて許可した建築物で、あらかじめ、建築審査会の同意を得たもの</p>	
		<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 建築物の屋根、外壁及び建築物に附属する工作物（以下「建築物等」という。）の色彩は、杉並区景観計画の水とみどりの景観形成重点地区（玉川上水沿い周辺地区）の景観形成基準に定める色彩基準に適合したものとする。また、建築物等の形態や意匠は、周囲と調和したものとする。</p> <p>2 広告塔、広告板その他これらに類するもの（以下「看板等」という。）の設置に関する基準は次に掲げるものとする。</p> <p>（1）玉川上水のみどりや周辺環境と調和したものとする。</p>	<p>（2）表示面積の1/3を超えて使用できる色彩は、次に掲げる色彩基準の中から使用することとする。なお、色相及び彩度の色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721に定められた基準とする。</p> <p>①色相が0.0R～5.0Yにおいて、彩度8以下の色彩</p> <p>②その他の色相において、彩度6以下の色彩</p> <p>（3）点滅する光源、赤色若しくは黄色の光源又は露出した光源は、使用しないこととする。</p>	<p>（2）放射5号線に面する部分においては、表示面積の1/3を超えて使用できる色彩は、次に掲げる色彩基準の中から使用することとする。</p> <p>なお、色相及び彩度の色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721に定められた基準とする。</p> <p>①色相が0.0R～5.0Yにおいて、彩度8以下の</p>	<p>（2）表示面積の1/3を超えて使用できる色彩は、次に掲げる色彩基準の中から使用することとする。なお、色相及び彩度の色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721に定められた基準とする。</p> <p>①色相が0.0R～5.0Yにおいて、彩度8以下の色彩</p> <p>②その他の色相において、彩度6以下の色彩</p> <p>（3）点滅する光源、赤色若しくは黄色の光源又は露出した光源は、使用しないこととする。</p>		<p>（2）設置できる看板等は、自家用のものとする。</p> <p>（3）以下に該当する部分には看板等を設置しないこととする。</p> <p>①建築物等の最上階の屋上</p> <p>②最上階が階段室等の場合は、その壁面及び下階の屋上</p> <p>③放射5号線に面する部分においては、表示面積の1/3を超えて使用できる色彩は、次に掲げる色彩基準の中から</p>	<p>（2）以下に該当する部分には看板等を設置しないこととする。</p> <p>①建築物等の最上階の屋上</p> <p>②最上階が階段室等の場合は、その壁面及び下階の屋上</p> <p>（3）放射5号線に面する部分においては、表示面積の1/3を超えて使用できる色彩は、次に掲げる色彩基準の中から</p>	

			<p>色彩</p> <p>②その他の色相において、彩度6以下の色彩</p> <p>(3)放射5号線に面する部分においては、点滅する光源、赤色若しくは黄色の光源又は露出した光源は、使用しないこととする。</p>		<p>彩は、次に掲げる色彩基準の中から使用することとする。なお、色相及び彩度の色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721に定められた基準とする。</p> <p>①色相が0.0R~5.0Yにおいて、彩度8以下の色彩</p> <p>②その他の色相において、彩度6以下の色彩</p> <p>(5)点滅する光源、赤色若しくは黄色の光源又は露出した光源は、使用しないこととする。</p>	<p>使用することとする。なお、色相及び彩度の色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721に定められた基準とする。</p> <p>①色相が0.0R~5.0Yにおいて、彩度8以下の色彩</p> <p>②その他の色相において、彩度6以下の色彩</p> <p>(4)放射5号線に面する部分においては、点滅する光源、赤色若しくは黄色の光源又は露出した光源は、使用しないこととする。</p>
--	--	--	--	--	--	---

	垣又はさくの構造の制限	道路との境界に設ける垣又はさくは、生け垣や透視可能なものとする。ただし、コンクリート造、ブロック造、石造等の構造で、地盤面からの高さが1.0m以下のものは、この限りでない。
	土地利用に関する事項	<p>1 環境緑地は、原則として計画図2に示す範囲に対し、その長さの7.5/10（環境緑地1号）及び7/10（環境緑地2号）を超える部分を緑化するものとし、道路や通路の見通しや敷地の開放性を妨げない範囲で良好な景観となるよう植栽を行うものとする。ただし、出入り口が確保できない場合等、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができる。</p> <p>2 大規模な敷地での建替え等に際しては、「杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱」の遵守に努めるとともに、計画の初期段階から区と協議を行うよう努める。</p> <p>3 玉川上水につながるみどりの連続性を確保し、みどり豊かな潤いのあるまちなみを形成するため、地区内の建築物の敷地等については、接道部緑化等積極的な緑化の推進に努める。また、大規模な建築物の建替え等に当たっては、敷地内に一定規模の緑地を確保する等、まとまった緑化空間の創出に努める。</p> <p>4 この地域の歴史を将来に伝えるため、庚申塚等の保全に努める。</p>

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は、計画図表示のとおり」

理 由 : 建築基準法（昭和25年法律第201号）の一部改正（平成30年法律第67号）に伴い、条号ずれが生じたことから、地区計画を変更する。