

第206回杉並区都市計画審議会  
令和6年3月21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

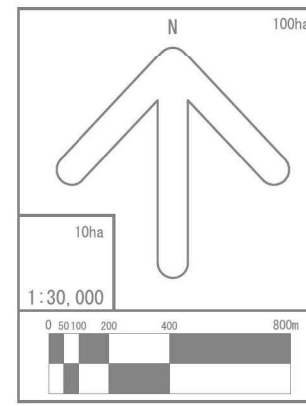
種 別	名 称		新 旧	位 置	面 積	摘 要
	番 号	公園名				
地区公園	第4・4・18号	下高井戸公園	新	杉並区下高井戸二丁目及び永福二丁目各地内	約4.8ha	位置、区域及び面積の変更
			旧	杉並区下高井戸二丁目及び永福二丁目各地内	約4.8ha	

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 約4.8ha → 約4.8ha



# 東京都市計画公園総括図 第4・4・18号 下高井戸公園 縮尺 二万五千分の一



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。

# 東京都市計画図 (杉並区地域地区図)

令和5年4月末日現在

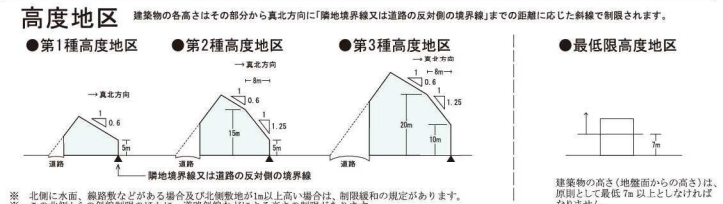
## 用途地域等凡例

<b>第一種低層住居専用地域</b>	<b>第二種低層住居専用地域</b>																																														
<table border="1"> <tr> <th>日照規制値</th> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> <th>容積率</th> <th>高さ</th> </tr> <tr> <td>(一)</td> <td>3 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> <td>100/50</td> <td>150/60</td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> <td>100/50</td> <td>100/50</td> </tr> </table>	日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ	(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	100/50	100/50	<table border="1"> <tr> <th>日照規制値</th> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> <th>容積率</th> <th>高さ</th> </tr> <tr> <td>(一)</td> <td>3 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> <td>150/60</td> <td>100/50</td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> <td>100/50</td> <td>70m</td> </tr> </table>	日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ	(一)	3 時間以上	2 時間以上	150/60	100/50	(二)	4 時間以上	2.5 時間以上	100/50	70m																
日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ																																											
(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	100/50	100/50																																											
日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ																																											
(一)	3 時間以上	2 時間以上	150/60	100/50																																											
(二)	4 時間以上	2.5 時間以上	100/50	70m																																											
<b>第一種中高層住居専用地域</b>	<b>第二種中高層住居専用地域</b>																																														
<table border="1"> <tr> <th>日照規制値</th> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> <th>容積率</th> <th>高さ</th> </tr> <tr> <td>(一)</td> <td>3 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> <td>200/60</td> <td>150/60</td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> <td>100/50</td> <td>60m</td> </tr> </table>	日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ	(一)	3 時間以上	2 時間以上	200/60	150/60	(二)	4 時間以上	2.5 時間以上	100/50	60m	<table border="1"> <tr> <th>日照規制値</th> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> <th>容積率</th> <th>高さ</th> </tr> <tr> <td>(一)</td> <td>3 時間以上</td> <td>2 時間以上</td> <td>150/60</td> <td>150/60</td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> <td>100/50</td> <td>70m</td> </tr> </table>	日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ	(一)	3 時間以上	2 時間以上	150/60	150/60	(二)	4 時間以上	2.5 時間以上	100/50	70m																
日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ																																											
(一)	3 時間以上	2 時間以上	200/60	150/60																																											
(二)	4 時間以上	2.5 時間以上	100/50	60m																																											
日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ																																											
(一)	3 時間以上	2 時間以上	150/60	150/60																																											
(二)	4 時間以上	2.5 時間以上	100/50	70m																																											
<b>第一種住居地域</b>	<b>第二種住居地域</b>	<b>準住居地域</b>																																													
<table border="1"> <tr> <th>日照規制値</th> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> <th>容積率</th> <th>高さ</th> </tr> <tr> <td>(一)</td> <td>4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> <td>200/60</td> <td>150/60</td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>5 時間以上</td> <td>3 時間以上</td> <td>100/50</td> <td>60m</td> </tr> </table>	日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ	(一)	4 時間以上	2.5 時間以上	200/60	150/60	(二)	5 時間以上	3 時間以上	100/50	60m	<table border="1"> <tr> <th>日照規制値</th> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> <th>容積率</th> <th>高さ</th> </tr> <tr> <td>(一)</td> <td>4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> <td>200/60</td> <td>150/60</td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>5 時間以上</td> <td>3 時間以上</td> <td>100/50</td> <td>60m</td> </tr> </table>	日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ	(一)	4 時間以上	2.5 時間以上	200/60	150/60	(二)	5 時間以上	3 時間以上	100/50	60m	<table border="1"> <tr> <th>日照規制値</th> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> <th>容積率</th> <th>高さ</th> </tr> <tr> <td>(一)</td> <td>4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> <td>200/60</td> <td>150/60</td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>5 時間以上</td> <td>3 時間以上</td> <td>100/50</td> <td>60m</td> </tr> </table>	日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ	(一)	4 時間以上	2.5 時間以上	200/60	150/60	(二)	5 時間以上	3 時間以上	100/50	60m
日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ																																											
(一)	4 時間以上	2.5 時間以上	200/60	150/60																																											
(二)	5 時間以上	3 時間以上	100/50	60m																																											
日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ																																											
(一)	4 時間以上	2.5 時間以上	200/60	150/60																																											
(二)	5 時間以上	3 時間以上	100/50	60m																																											
日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ																																											
(一)	4 時間以上	2.5 時間以上	200/60	150/60																																											
(二)	5 時間以上	3 時間以上	100/50	60m																																											
<b>近隣商業地域</b>	<b>商業地域</b>																																														
<table border="1"> <tr> <th>日照規制値</th> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> <th>容積率</th> <th>高さ</th> </tr> <tr> <td>(一)</td> <td>4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> <td>200/60</td> <td>150/60</td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>5 時間以上</td> <td>3 時間以上</td> <td>100/50</td> <td>60m</td> </tr> </table>	日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ	(一)	4 時間以上	2.5 時間以上	200/60	150/60	(二)	5 時間以上	3 時間以上	100/50	60m	<table border="1"> <tr> <th>日照規制値</th> <th>5mを超える範囲</th> <th>10mを超える範囲</th> <th>容積率</th> <th>高さ</th> </tr> <tr> <td>(一)</td> <td>4 時間以上</td> <td>2.5 時間以上</td> <td>200/60</td> <td>150/60</td> </tr> <tr> <td>(二)</td> <td>5 時間以上</td> <td>3 時間以上</td> <td>100/50</td> <td>60m</td> </tr> </table>	日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ	(一)	4 時間以上	2.5 時間以上	200/60	150/60	(二)	5 時間以上	3 時間以上	100/50	60m																
日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ																																											
(一)	4 時間以上	2.5 時間以上	200/60	150/60																																											
(二)	5 時間以上	3 時間以上	100/50	60m																																											
日照規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	容積率	高さ																																											
(一)	4 時間以上	2.5 時間以上	200/60	150/60																																											
(二)	5 時間以上	3 時間以上	100/50	60m																																											

※赤の細線(□)は用途地域等の境界線です。  
 ※赤の太線(□)は防火地域等の境界線です。  
 ※容積率は表示範囲以内で、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居住系では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、実際の容積率は200%ではなく4×4/10×100(%)=160(%)となります)。  
 ※規制される日照時間は、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、日照規制はありません。  
 ※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3項第2号イ)で定められた最低限度以下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られ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
	高度利用地区	上級一丁目内 第一種高度地区
	風致地区	香取寺風致地区 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
	道路	
	駐車場	杉並第一号新高円寺地下自転車駐車場 杉並第二号新高円寺地下自転車駐車場 杉並第三号新高円寺地下自転車駐車場
	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	
	土地区画整理事業	杉並南部地区・震災復興第30地区
	地区計画	新永試験場跡地周辺地区地区計画、気象研究所跡地周辺地区地区計画 安部二丁目地区地区計画、大田区公園周辺地区地区計画 高井戸一丁目地区地区計画、三丁目地区地区計画 成田東四丁目地区地区計画、宮前二丁目地区地区計画 新永試験場跡地周辺地区地区計画 新永試験場跡地周辺地区地区計画
	沿道地区計画	杉並区七道地区地区計画 杉並区八道地区地区計画
	建築協定	(建築基準法による) 上高井戸一丁目内
	新たな防火規制区域	(建築基準法による)



## 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。
- 路幅式用途地域(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(中移通(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幅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。
- 特別の建築制限がある地域地区などで主なもの、次のとおりです。
  - 風致地区
    - 原則として以下の建築制限があります。
      - 壁・窓等: 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、都市計画法、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を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、高さなどを制限し、風俗営業などを制限し、一定規模又は用途の工場、風俗営業などを制限し、
    - 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、元の10分の1以上の店舗・事務所などを設ける必要が
    - 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、原則として準防火建築物以上、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。

# 東京都市計画公園 第4・4・18号 下高井戸公園

# 縮小版

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都区画は、500分の1の縮尺を利用して作成したものである。  
 (関係法令) 4都市基本法第22条、令4第10月17日  
 (関係法令) 4都市基本法第22条、令4第11月8日  
 (関係法令) 4都市基本法第22条、令4第11月21日

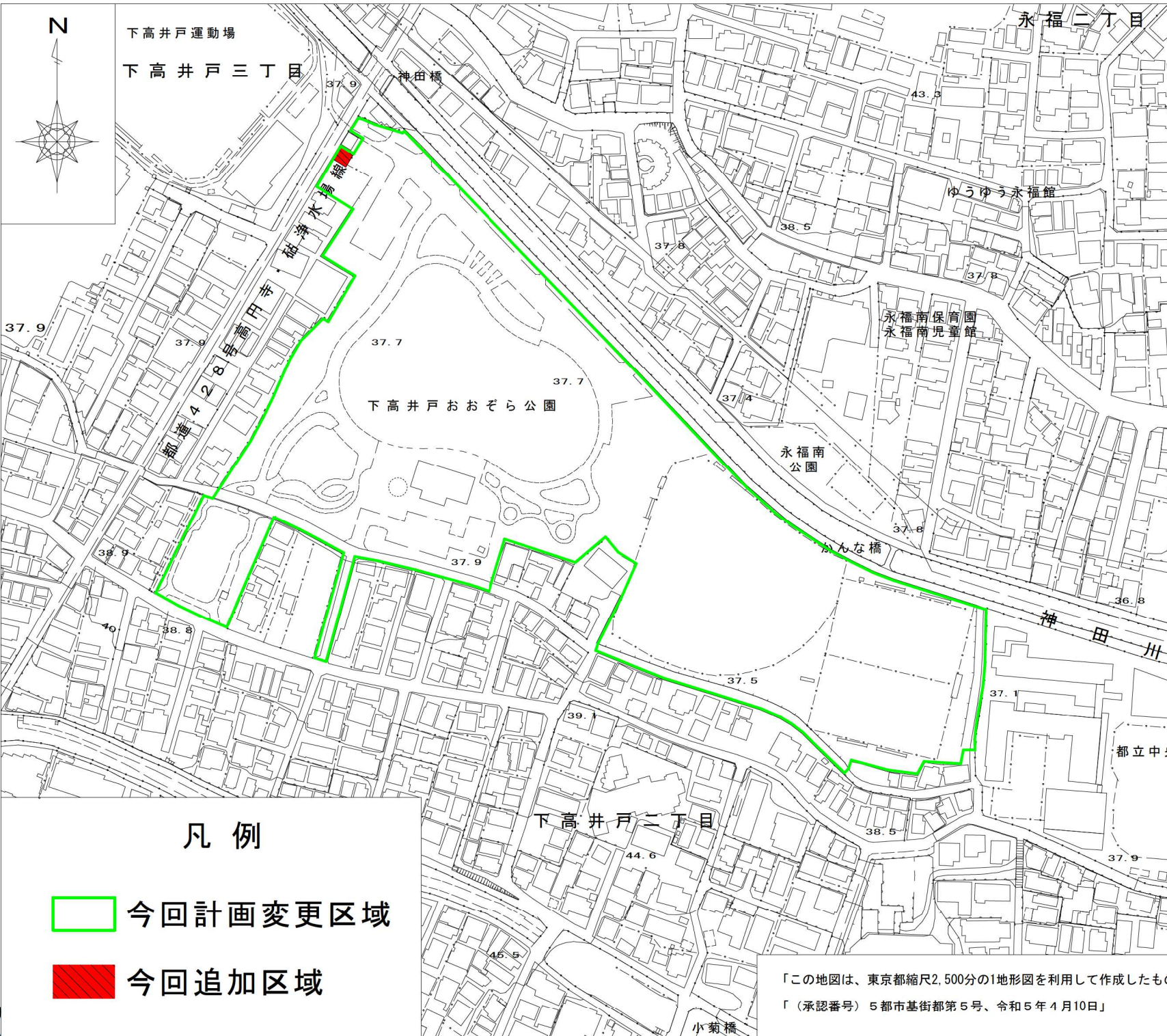
凡例	説明
市界	市界
区界	区界
町界	町界
丁目界	丁目界
区役所・区民事務所・地域民生センター	区役所・区民事務所・地域民生センター
学校(区立を除く)	学校(区立を除く)
消防署	消防署
警察署	警察署
郵便局	郵便局
官公署	官公署
税務署	税務署
神社	神社
寺院	寺院
墓地	墓地
公園	公園
病院	病院
免電所・変電所	免電所・変電所
浄水場・給水場	浄水場・給水場
子供園	子供園
保育園(区立)	保育園(区立)
小学校(区立)	小学校(区立)
児童館	児童館
中学校(区立)	中学校(区立)
高齢者施設(ゆうゆう館)	高齢者施設(ゆうゆう館)
上記以外の施設	上記以外の施設



# 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

縮尺 1/2000  
20M

「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05-115号）」  
「（承認番号）5都市基街都第5号、令和5年4月10日」

## 参考資料（議案1関係）

### 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—

- 資料1 当該地及び手続きの概要
- 資料2 杉並区都市計画公園・緑地総括表
- 資料3 現況写真及び撮影方向平面図
- 資料4 周辺の区立公園・緑地等配置図

## 当該地の概要

種 別	内 容
用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率／容積率	30％／60％ (ただし西側と南側の一部は40％／80％、 荒玉水道から20mは60％／150％)
市街地開発事業	杉並南部土地区画整理事業区域
交通	京王線「桜上水駅」より徒歩10分
土地所有／面積	杉並区土地開発公社／約0.005ha

## 手続きの概要

事 項	時 期
オープンハウス	令和5年12月19日
東京都との協議	令和5年12月26日付 協議書提出
	令和6年 1月17日付 協議結果通知受領
都市計画案の公告・縦覧	令和6年 2月 8日から
	令和6年 2月22日まで
	意見の提出件数 0件



## 杉並区都市計画公園・緑地総括表

令和5年4月1日現在

種 別	都市計画公園		うち供用済	
	箇所数	面積	箇所数	面積
	箇所	ha	箇所	ha
公 園	65	124.14	62	80.67
住区基幹公園	62	41.45	59	34.95
街区公園	53	11.51	51	10.87
近隣公園	6	16.24	5	12.07
地区公園	3	13.70	3	12.01
都市基幹公園	2	71.80	2	37.69
総合公園	1	54.40	1	29.52
運動公園	1	17.40	1	8.17
風致公園	1	10.89	1	8.03
緑 地	7	54.73	6	25.89
公園緑地計	72	178.87	68	106.56

写真①



写真②



写真③

写真⑥

写真④



写真⑤





写真①



写真②



写真③

-  今回計画変更区域
-  今回追加区域



写真④



写真⑤



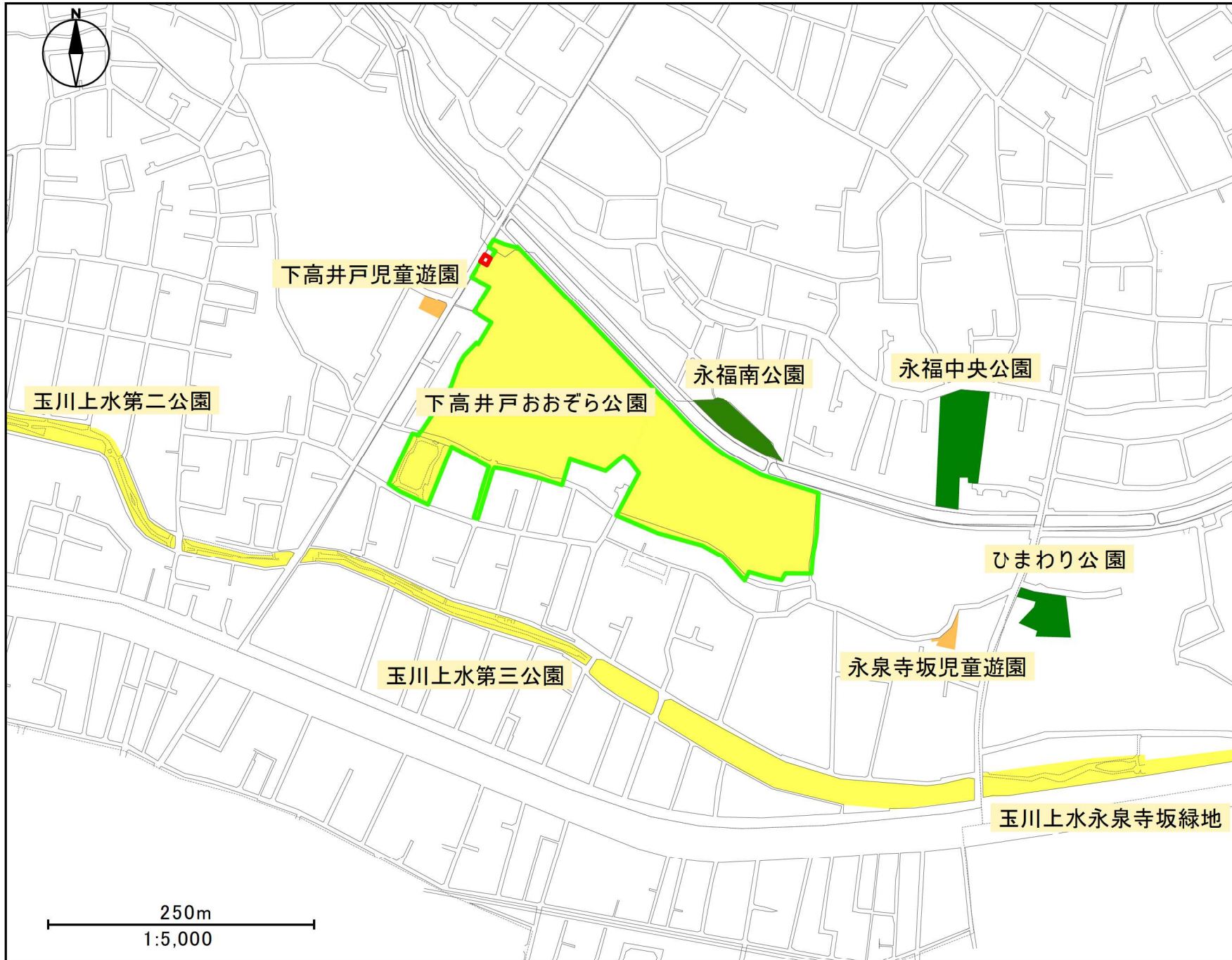
写真⑥

東京都市計画公園 第4・4・18号 下高井戸公園  
現況写真及び撮影方向平面図



東京都市計画公園 第4・4・18号 下高井戸公園 周辺の区立公園・緑地等配置図

資料 4



- 今回計画変更区域
- 今回追加区域
- 都市計画公園・緑地
- 都市公園
- 児童遊園