

第208回杉並区都市計画審議会  
令和6年10月30日  
都市整備部みどり施策担当

## 議案 1

### 東京都市計画生産緑地地区の変更について(案)

[杉並区決定]

杉並区

東京都市計画生産緑地地区の変更（杉並区決定）

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

第1 種類及び面積

種 類	面 積
生産緑地地区	約 29.49ha

第2 削除のみを行う位置及び区域

名 称		位 置	削 除 面 積	備 考	図面番号
番 号	地区名				
1	井草	杉並区井草五丁目地内	約 1,390㎡	地区の一部	1/4
4	井草	杉並区井草五丁目地内	約 430㎡	地区の一部	2/4
83	宮前	杉並区宮前三丁目地内	約 1,820㎡	地区の一部	3/4
130	高井戸西	杉並区高井戸西三丁目地内	約 1,010㎡	地区の全部	4/4
計	4件		約 4,650㎡		

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

買取り申出に伴う行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を削除する。

新旧対照表

番号	変更前 面積	位置	変更内訳		変更後 面積	適用
			削除	追加		
1	約 2,150m <sup>2</sup>	杉並区井草 五丁目地内	約1,390m <sup>2</sup>	約 0m <sup>2</sup>	約 760m <sup>2</sup>	一部削除
4	約 10,250m <sup>2</sup>	杉並区井草 五丁目地内	約 430m <sup>2</sup>	約 0m <sup>2</sup>	約 9,820m <sup>2</sup>	一部削除
83	約 6,140m <sup>2</sup>	杉並区宮前 三丁目地内	約1,820m <sup>2</sup>	約 0m <sup>2</sup>	約 4,320m <sup>2</sup>	一部削除
130	約 1,010m <sup>2</sup>	杉並区高井戸西 三丁目地内	約1,010m <sup>2</sup>	約 0m <sup>2</sup>	約 0m <sup>2</sup>	全部削除
計	約 19,550m <sup>2</sup>		約4,650m <sup>2</sup>	約 0m <sup>2</sup>	約 14,900m <sup>2</sup>	
変更の ない地 区	計 117件 計279,950m <sup>2</sup>				計 117件 計279,950m <sup>2</sup>	
計	121件 約299,500m <sup>2</sup>				120件 約294,850m <sup>2</sup>	→29.49ha

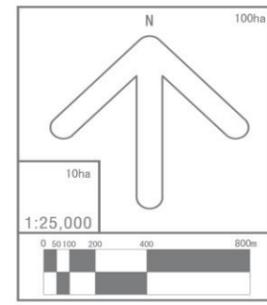
変更概要

名称	変更概要
生産緑地 地区	1 位置の変更 新旧対照表のとおり
	2 区域の変更 計画図のとおり
	3 面積の変更 121件 → 120件 約 29.95ha → 約29.49 ha



### 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



(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で確認してください。

この地図は、杉並区作成の杉並区図を使用したものである。  
 (東京都等) 都市計画部 2022年 令和4年1月2日  
 (東京都等) 4部 2022年度 令和4年1月2日

凡	例
市界	市界
町界	町界
区役所・区民事務所・地域区民センター	区役所・区民事務所・地域区民センター
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
図書館	図書館
病院	病院
発電所・変電所	発電所・変電所
浄水場・給水場	浄水場・給水場
下水道	下水道
保育園(区立)	保育園(区立)
小学校(区立)	小学校(区立)
高等学校(区立)	高等学校(区立)
高齢者施設(中・小・大)	高齢者施設(中・小・大)
上記以外の施設	上記以外の施設

### 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																											
<table border="1"> <tr><th>日影規制値</th><th>5mを超える範囲</th><th>10mを超える範囲</th></tr> <tr><td>(一)</td><td>3時間以上</td><td>2時間以上</td></tr> <tr><td>(二)</td><td>4時間以上</td><td>2.5時間以上</td></tr> </table>	日影規制値	5mを超える範囲	10m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	<table border="1"> <tr><th>日影規制値</th><th>5mを超える範囲</th><th>10mを超える範囲</th></tr> <tr><td>(一)</td><td>3時間以上</td><td>2時間以上</td></tr> <tr><td>(二)</td><td>4時間以上</td><td>2.5時間以上</td></tr> </table>	日影規制値	5mを超える範囲	10m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									
日影規制値	5mを超える範囲	10m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																										
日影規制値	5mを超える範囲	10m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																										
<table border="1"> <tr><th>容積率</th><th>100/50</th><th>150/60</th><th>100/50</th><th>60/30</th></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>1(-)10</td><td>1(-)10</td><td>10</td><td>1(-)10</td></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>80m*</td><td>70m*</td><td>70m*</td><td>100m*</td></tr> </table>	容積率	100/50	150/60	100/50	60/30	高さ制限	1(-)10	1(-)10	10	1(-)10	高さ制限	80m*	70m*	70m*	100m*	<table border="1"> <tr><th>容積率</th><th>150/60</th><th>100/50</th><th>60/30</th></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>1(-)10</td><td>10</td><td>1(-)10</td></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>70m*</td><td>70m*</td><td>100m*</td></tr> </table>	容積率	150/60	100/50	60/30	高さ制限	1(-)10	10	1(-)10	高さ制限	70m*	70m*	100m*
容積率	100/50	150/60	100/50	60/30																								
高さ制限	1(-)10	1(-)10	10	1(-)10																								
高さ制限	80m*	70m*	70m*	100m*																								
容積率	150/60	100/50	60/30																									
高さ制限	1(-)10	10	1(-)10																									
高さ制限	70m*	70m*	100m*																									

第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域																								
<table border="1"> <tr><th>日影規制値</th><th>5mを超える範囲</th><th>10mを超える範囲</th></tr> <tr><td>(一)</td><td>3時間以上</td><td>2時間以上</td></tr> <tr><td>(二)</td><td>4時間以上</td><td>2.5時間以上</td></tr> </table>	日影規制値	5mを超える範囲	10m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	<table border="1"> <tr><th>日影規制値</th><th>5mを超える範囲</th><th>10mを超える範囲</th></tr> <tr><td>(一)</td><td>3時間以上</td><td>2時間以上</td></tr> <tr><td>(二)</td><td>4時間以上</td><td>2.5時間以上</td></tr> </table>	日影規制値	5mを超える範囲	10m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						
日影規制値	5mを超える範囲	10m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																							
日影規制値	5mを超える範囲	10m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																							
<table border="1"> <tr><th>容積率</th><th>200/60</th><th>150/60</th><th>150/50</th></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>60m*</td><td>60m*</td><td>70m*</td></tr> </table>	容積率	200/60	150/60	150/50	高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)	高さ制限	60m*	60m*	70m*	<table border="1"> <tr><th>容積率</th><th>200/60</th><th>150/60</th><th>150/50</th></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>60m*</td><td>60m*</td><td>70m*</td></tr> </table>	容積率	200/60	150/60	150/50	高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)	高さ制限	60m*	60m*	70m*
容積率	200/60	150/60	150/50																						
高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)																						
高さ制限	60m*	60m*	70m*																						
容積率	200/60	150/60	150/50																						
高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)																						
高さ制限	60m*	60m*	70m*																						

第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域																																				
<table border="1"> <tr><th>日影規制値</th><th>5mを超える範囲</th><th>10mを超える範囲</th></tr> <tr><td>(一)</td><td>3時間以上</td><td>2時間以上</td></tr> <tr><td>(二)</td><td>4時間以上</td><td>2.5時間以上</td></tr> </table>	日影規制値	5mを超える範囲	10m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	<table border="1"> <tr><th>日影規制値</th><th>5mを超える範囲</th><th>10mを超える範囲</th></tr> <tr><td>(一)</td><td>3時間以上</td><td>2時間以上</td></tr> <tr><td>(二)</td><td>4時間以上</td><td>2.5時間以上</td></tr> </table>	日影規制値	5mを超える範囲	10m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	<table border="1"> <tr><th>日影規制値</th><th>5mを超える範囲</th><th>10mを超える範囲</th></tr> <tr><td>(一)</td><td>3時間以上</td><td>2時間以上</td></tr> <tr><td>(二)</td><td>4時間以上</td><td>2.5時間以上</td></tr> </table>	日影規制値	5mを超える範囲	10m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									
日影規制値	5mを超える範囲	10m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																																				
日影規制値	5mを超える範囲	10m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																																				
日影規制値	5mを超える範囲	10m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																																				
<table border="1"> <tr><th>容積率</th><th>200/60</th><th>200/60</th><th>300/60</th></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>60m*</td><td>60m*</td><td>60m*</td></tr> </table>	容積率	200/60	200/60	300/60	高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)	高さ制限	60m*	60m*	60m*	<table border="1"> <tr><th>容積率</th><th>200/60</th><th>200/60</th><th>300/60</th></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>60m*</td><td>60m*</td><td>60m*</td></tr> </table>	容積率	200/60	200/60	300/60	高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)	高さ制限	60m*	60m*	60m*	<table border="1"> <tr><th>容積率</th><th>300/60</th><th>300/60</th><th>300/60</th></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>60m*</td><td>60m*</td><td>60m*</td></tr> </table>	容積率	300/60	300/60	300/60	高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)	高さ制限	60m*	60m*	60m*
容積率	200/60	200/60	300/60																																			
高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)																																			
高さ制限	60m*	60m*	60m*																																			
容積率	200/60	200/60	300/60																																			
高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)																																			
高さ制限	60m*	60m*	60m*																																			
容積率	300/60	300/60	300/60																																			
高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)																																			
高さ制限	60m*	60m*	60m*																																			

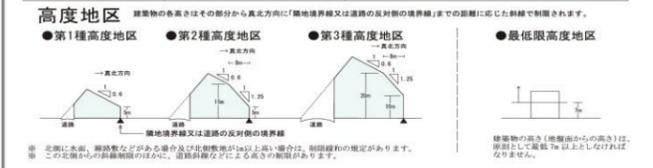
  

近隣商業地域	商業地域	準工業地域																																				
<table border="1"> <tr><th>日影規制値</th><th>5mを超える範囲</th><th>10mを超える範囲</th></tr> <tr><td>(一)</td><td>4時間以上</td><td>3時間以上</td></tr> <tr><td>(二)</td><td>5時間以上</td><td>3時間以上</td></tr> </table>	日影規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(一)	4時間以上	3時間以上	(二)	5時間以上	3時間以上	<table border="1"> <tr><th>日影規制値</th><th>5mを超える範囲</th><th>10mを超える範囲</th></tr> <tr><td>(一)</td><td>4時間以上</td><td>3時間以上</td></tr> <tr><td>(二)</td><td>5時間以上</td><td>3時間以上</td></tr> </table>	日影規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(一)	4時間以上	3時間以上	(二)	5時間以上	3時間以上	<table border="1"> <tr><th>日影規制値</th><th>5mを超える範囲</th><th>10mを超える範囲</th></tr> <tr><td>(一)</td><td>4時間以上</td><td>3時間以上</td></tr> <tr><td>(二)</td><td>5時間以上</td><td>3時間以上</td></tr> </table>	日影規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲	(一)	4時間以上	3時間以上	(二)	5時間以上	3時間以上									
日影規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲																																				
(一)	4時間以上	3時間以上																																				
(二)	5時間以上	3時間以上																																				
日影規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲																																				
(一)	4時間以上	3時間以上																																				
(二)	5時間以上	3時間以上																																				
日影規制値	5mを超える範囲	10mを超える範囲																																				
(一)	4時間以上	3時間以上																																				
(二)	5時間以上	3時間以上																																				
<table border="1"> <tr><th>容積率</th><th>300/80</th><th>300/80</th><th>300/80</th></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>50m*</td><td>50m*</td><td>50m*</td></tr> </table>	容積率	300/80	300/80	300/80	高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)	高さ制限	50m*	50m*	50m*	<table border="1"> <tr><th>容積率</th><th>300/80</th><th>300/80</th><th>300/80</th></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>50m*</td><td>50m*</td><td>50m*</td></tr> </table>	容積率	300/80	300/80	300/80	高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)	高さ制限	50m*	50m*	50m*	<table border="1"> <tr><th>容積率</th><th>300/80</th><th>300/80</th><th>300/80</th></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td><td>2(-)</td></tr> <tr><td>高さ制限</td><td>50m*</td><td>50m*</td><td>50m*</td></tr> </table>	容積率	300/80	300/80	300/80	高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)	高さ制限	50m*	50m*	50m*
容積率	300/80	300/80	300/80																																			
高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)																																			
高さ制限	50m*	50m*	50m*																																			
容積率	300/80	300/80	300/80																																			
高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)																																			
高さ制限	50m*	50m*	50m*																																			
容積率	300/80	300/80	300/80																																			
高さ制限	2(-)	2(-)	2(-)																																			
高さ制限	50m*	50m*	50m*																																			

※他の用途地域(□)は用途地域等の境界線です。  
 ※容積率は容積率以下、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倍率は4/10、その他の地域では1/10を算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100%となります)。  
 ※容積率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3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52条の2)。地区計画区域内に於いては、この限りではありません。

#### 凡例 (上記以外の都市計画等)

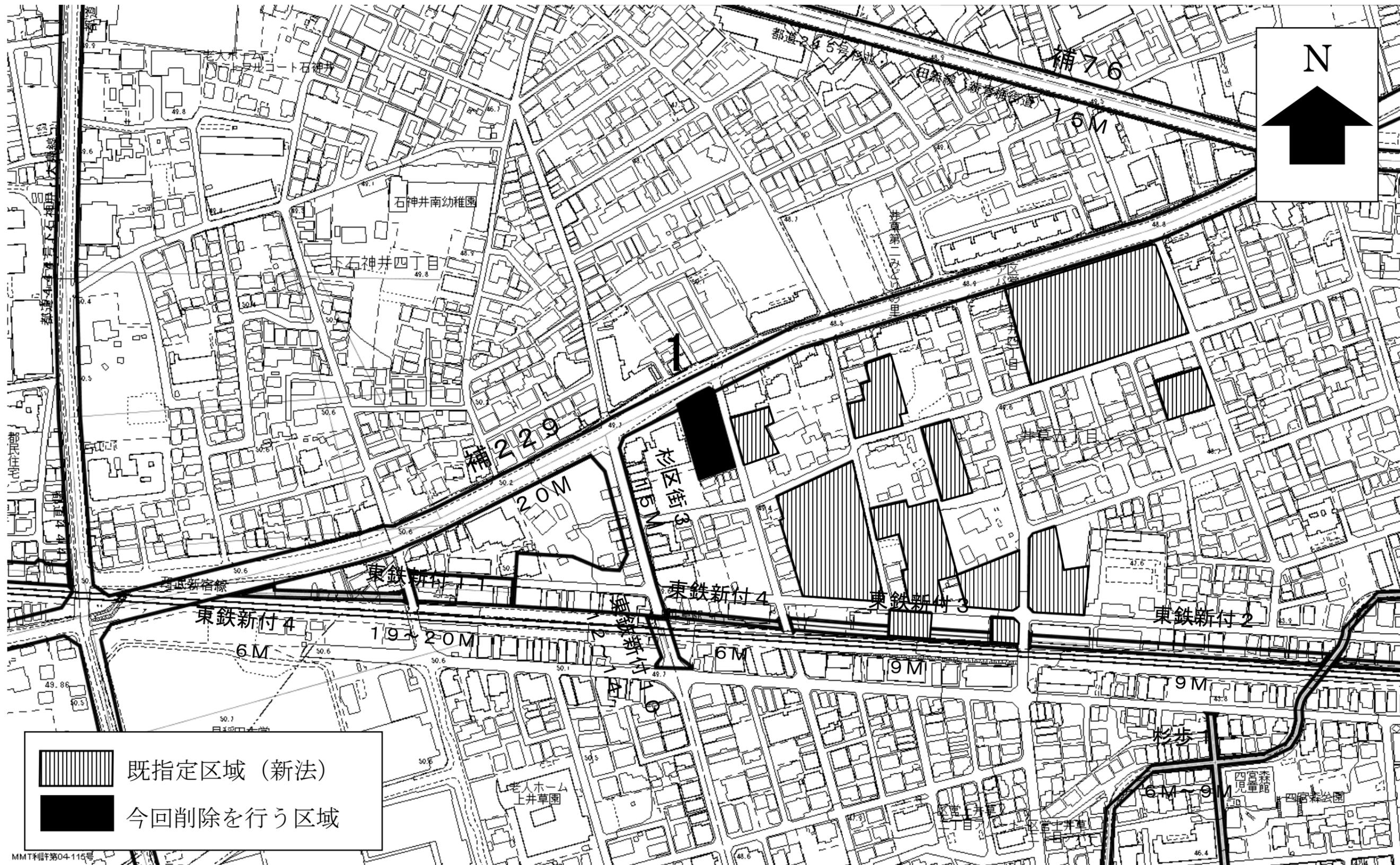
表示	種別	名称等
高度利用地区	高度利用地区	杉並区北地区(第一種)内
風致地区	風致地区	杉並区風致地区
特別緑地保全地区	特別緑地保全地区	和野特別緑地保全地区
生産緑地地区	生産緑地地区	特別工業地区
特別用途地区	特別用途地区	低層商業誘導地区
道路	道路	杉並区第一種商業誘導地区
駐車場	駐車場	杉並区第二種商業誘導地区
公園・緑地	公園・緑地	杉並区第三種商業誘導地区
ごみ焼却場	ごみ焼却場	杉並区第四種商業誘導地区
一団地の住宅施設	一団地の住宅施設	杉並区第一種商業誘導地区
都市高速鉄道	都市高速鉄道	杉並区第二種商業誘導地区
土地整理事業	土地整理事業	杉並区第三種商業誘導地区
地区計画	地区計画	杉並区第四種商業誘導地区
沿道地区計画	沿道地区計画	杉並区第五種商業誘導地区
建築協定	建築協定	杉並区第六種商業誘導地区
新たな防火規制区域	新たな防火規制区域	杉並区第七種商業誘導地区



#### 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。
- 道路幅員用途地域(道路幅員に準じて指定されているもの)の境界は、次のとおりです。
  - 都市計画道路幅員は原則として5mを切り上げ幅員20mです。防火地域を指定している部分は30mです(中核通り(幅130)北部を除く)。ただし、部分的に5mを切り上げた幅員を根拠とし、道路幅員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幅員から30mです。
- 特別の建築制限がある地域(防火規制区域)を除き、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があります。
      - 高さ制限: 60m以下
      - 後面後退: 隣地から1.5m以上、道路から2m以上
    - 土地整理事業、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、建築物を移動・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
      - 高層として建築があるため、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、後面後退、高さなどの制限があります。
    - 特別工業地区(特別用途地区)
      - 一定規模以上の工場、事務所などを制限しています。
    - 低層商業誘導地区(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(東京都防災安全条例第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。

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

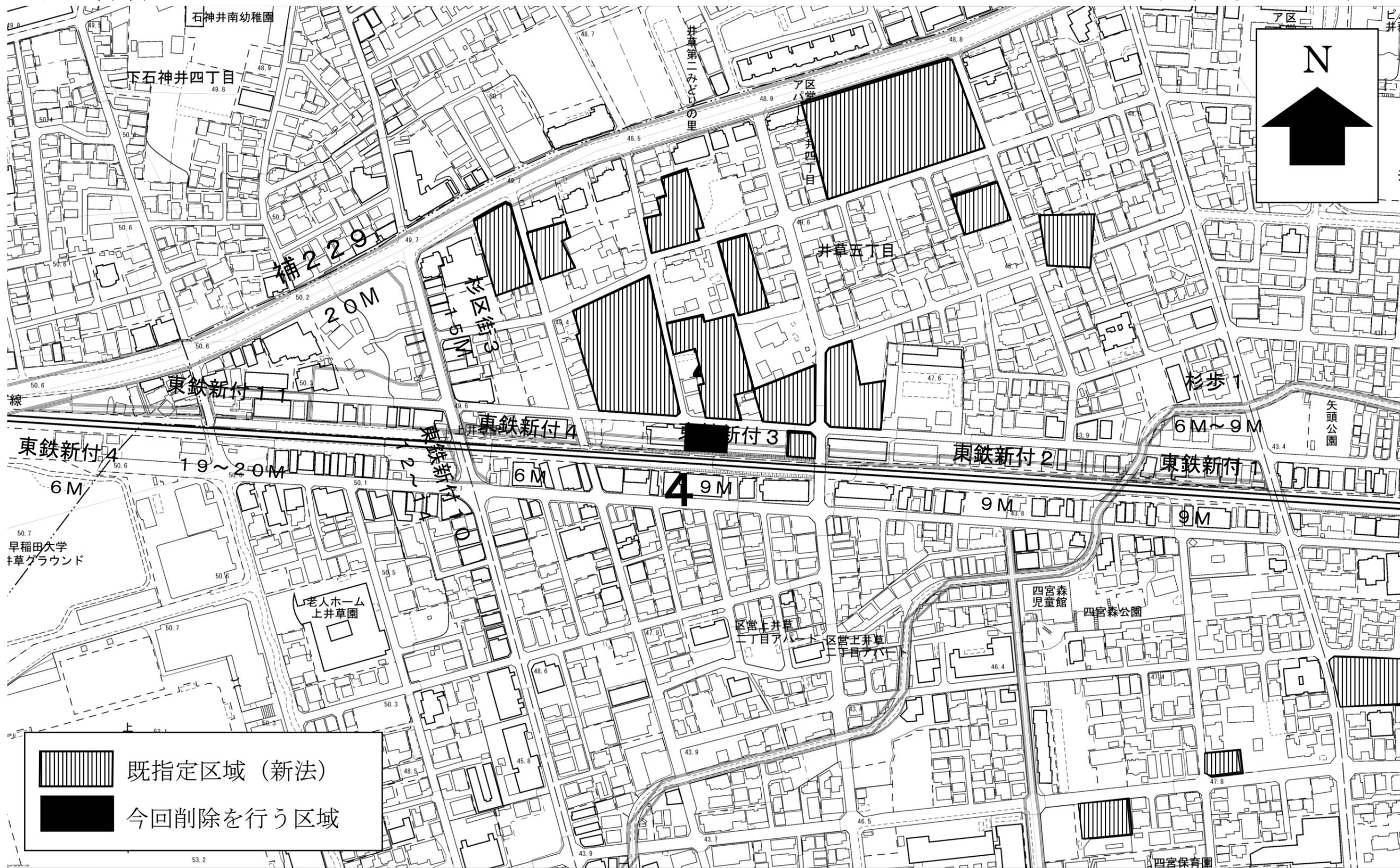


MMT利許第04-115号

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の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）6 都市基街都第 42 号、令和 6 年 5 月 8 日」「（承認番号）6 都市基交都第 12 号、令和 6 年 5 月 23 日」

100m

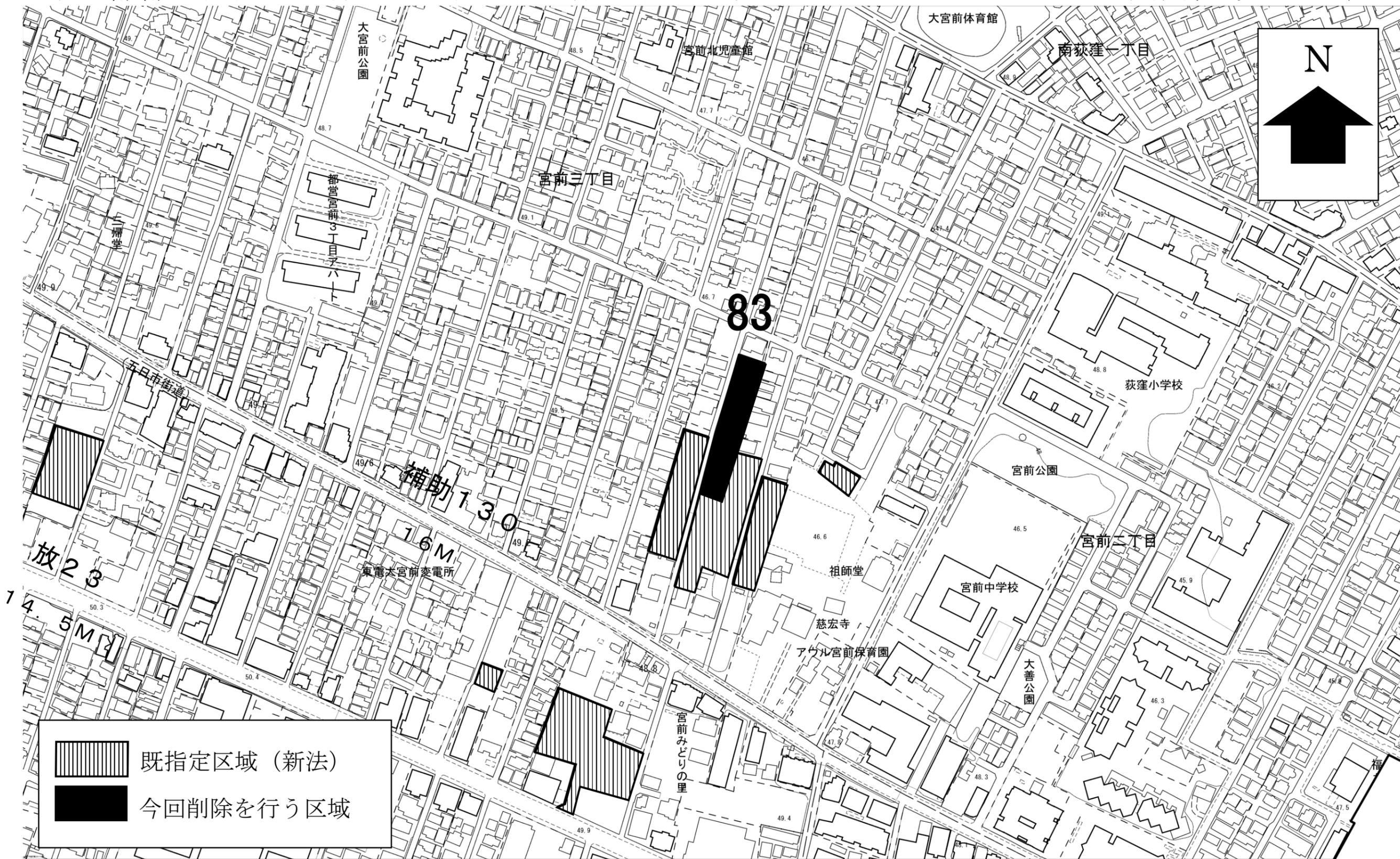
縮尺 1/2500



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の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）6 都市基街都第 42 号、令和 6 年 5 月 8 日」「（承認番号）6 都市基交都第 12 号、令和 6 年 5 月 23 日」

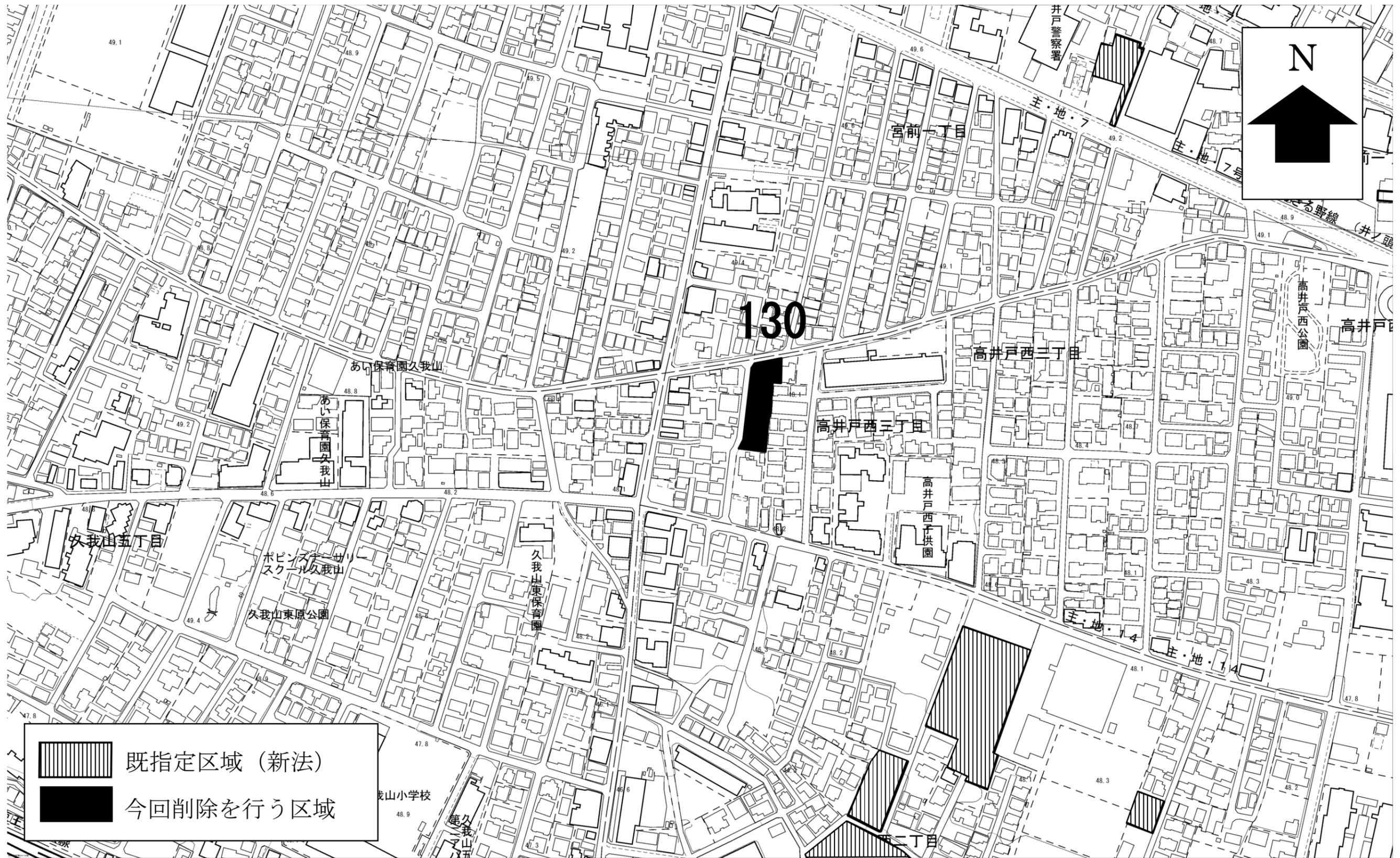
100m

縮尺 1/2500



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の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）6 都市基街都第 42 号、令和 6 年 5 月 8 日」「（承認番号）6 都市基交都第 12 号、令和 6 年 5 月 23 日」

100m  
縮尺 1/2500



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の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）6 都市基街都第 42 号、令和 6 年 5 月 8 日」「（承認番号）6 都市基交都第 12 号、令和 6 年 5 月 23 日」

100m

縮尺 1/2500