

蚕糸試験場跡地周辺不燃化まちづくり
気象研究所跡地周辺不燃化まちづくり

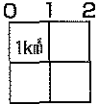
安全で住みよいまちに

蚕糸試験場跡地周辺地区地区計画

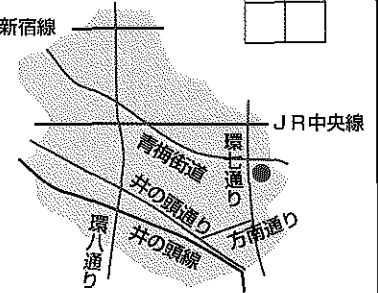


地図の位置

杉並区



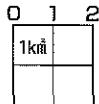
西武新宿線



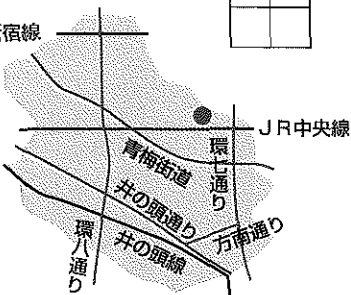
区域の面積：約26.1 ha

地図の位置

杉並区



西武新宿線



区域の面積：約18.0 ha



気象研究所跡地周辺地区地区計画



杉並区都市整備部まちづくり推進課

〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1 TEL3312-2111(代)

蚕糸試験場跡地周辺地区地区計画

まちづくりの考え方

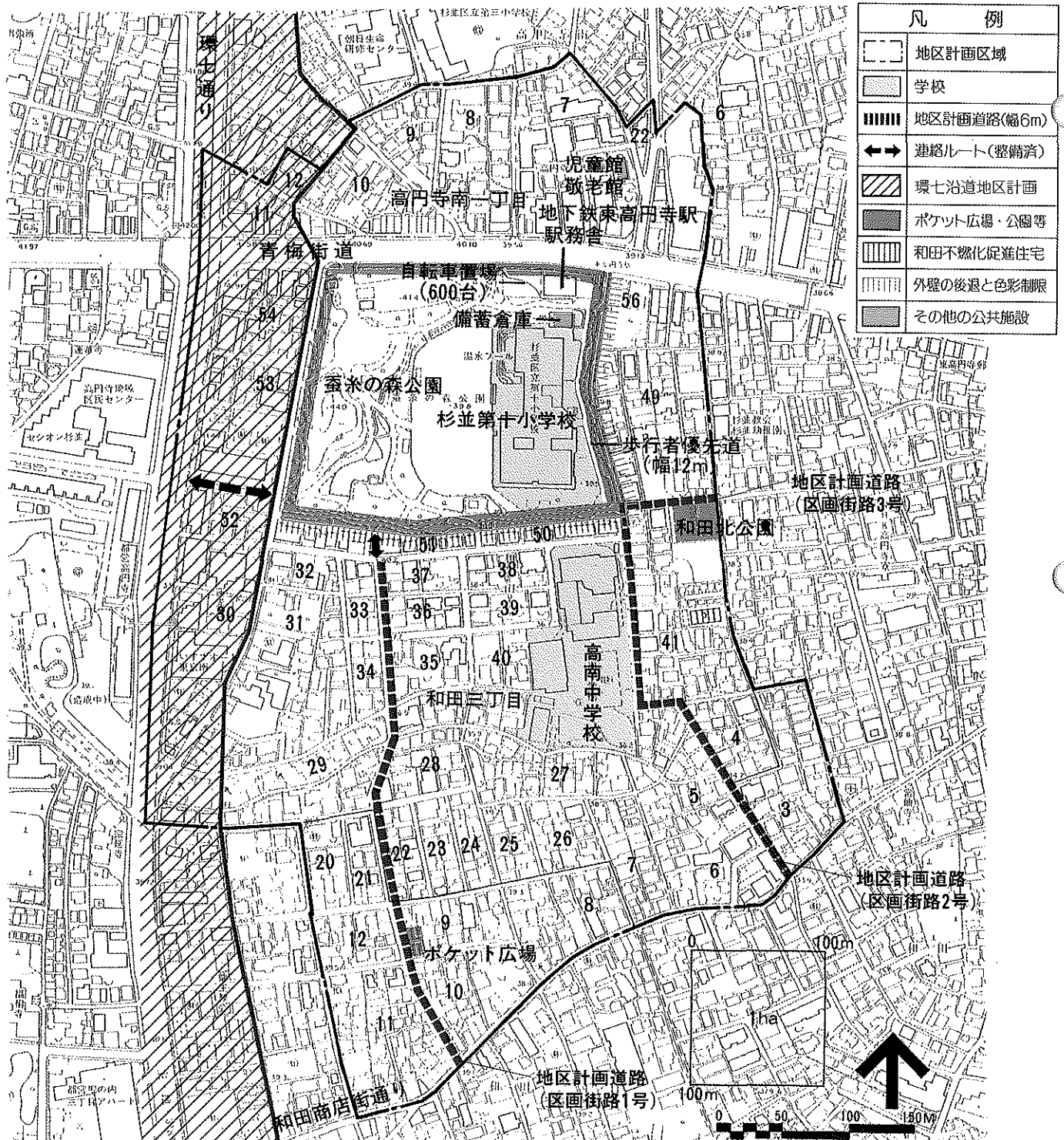
告示年月日
昭和58年9月5日 杉並区告示第208号

■まちづくり計画

まちづくり計画とは、蚕糸試験場跡地周辺地区の総合目標「安全で住みよい、うるおいのあるまち」を実現するため、区の方針として3つの施策を定めたものです。区は、この「まちづくり計画」に基づき、住民のみなさんの協力を得ながら、まちづくり事業を進めていきます。

- 不燃化の促進**
 - 地域地区の改定(防火地域の指定など)
 - 不燃化促進住宅の活用
- 居住環境の整備**
 - 地区計画の適用
 - ブロック塀改修・生垣化助成
 - 環七沿道地区計画の適用
- 道路の整備**
 - 地区計画道路(防災上重要な道路)の整備

蚕糸試験場跡地周辺不燃化まちづくり総合計画図



※環七沿道地区計画の詳しい範囲・制限については、別紙パンフレットをご確認ください。

まちづくりを進めるために








■地区計画

「まちづくり計画」を実現するための手だてとして、都市計画法に基づく『地区計画』を適用しました。この『地区計画』では、地区整備計画として、建築物等に関する制限と3路線の地区計画道路を定めています。

■建築物等に関する制限

●建築確認の申請を行う前に、必ず地区計画の届出が必要です。

■制限の対象地区

対象地区	制限の内容	対象地区	制限の内容
	<p>①かき・さくの構造・高さの制限</p> <p>●コンクリート造・ブロック造・石造などこれに類する構造の部分は、高さ1m以下とします。1mをこえるブロック塀等の計画は、低くしていただくよう勧告します。</p>  <p>ブロック塀や石造の壁の高さは1m</p>		<p>②建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)の制限</p> <p>●建ぺい率について耐火割増を制限します。建築面積の敷地面積に対する割合について建基法53条3項一号の規定(防火地域内の耐火建物の10%増規定)を適用しません。</p>
	<p>③敷地面積の制限(ミニ開発の規制)</p> <p>●敷地面積の最小を60㎡としていただきます。すでに60㎡未満の敷地については、今後それを分割することなく使用して、建替える場合には、制限をうけません。</p> <p>●今後、敷地を分割して建替える際は、60㎡以上の敷地規模がないと建築確認されません。</p>		<p>④建築物の用途の制限</p> <p>●建築物の用途を第一種低層住居専用地域と同様に制限します。</p> <p>⑤壁面の位置の制限</p> <p>3階以上の部分の壁面後退</p> <p>●建築物の3階以上の部分について、隣地境界線から1.5m以上壁面を後退していただきます。</p> <p>●道路側は道路斜線制限がありますので、道路側については適用しません。</p> <p>※バルコニー等(小規模なものは除く)は、その先端を壁面とみなします。</p> <p>⑦も同じ。</p>
	<p>⑥建築物の高さの制限</p> <p>●建築物の高さを10m以下としていただきます。</p> <p>●ただし、現在、建築基準法で認められている範囲内で、良好な住居の環境を害するおそれのないものは、この規定は適用しません。</p>		<p>⑦壁面の位置の制限</p> <p>跡地公園に面する建物の壁面後退</p> <p>●建物の壁面(跡地公園等に面するもの)を、道路境界から1m以上後退していただきます。</p> <p>⑧建築物の意匠の制限</p> <p>●跡地東・南の歩行者優先道に面する敷地に建てられる建物の外壁は、跡地公園や杉十小の校舎の色と調和した色としていただきます。また、看板についても、大きなものは、制限します。</p>

まちづくりの経過

蚕糸試験場跡地周辺地区



1980・昭和55年
5月 国有財産中央審議会答申
8月 「杉並区不燃化促進に関する調査」はじまる
10月 不燃化促進計画推進協議会発足
1981・昭和56年
4月 まちづくりニュースNo.1発行
第1回地元説明会（不燃化調査の結果等について）
6月 まちづくり協議会委員の公募
7月 まちづくり協議会準備会
9月 第1回まちづくり協議会
12月 協議会が墨田区の不燃化事業等視察

1982・昭和57年
3月 第1回跡地内施設建設協議会
まちづくりアンケート調査の実施
5月 消防車の走行実験
8月 まちづくり協議会が区長に「まちづくり構想」を提案（第18回協議会）
10月 区がまちづくり計画案案を作成
10月 計画案案の地元説明会（計7回）
12月 計画案案の一部修正
12月 跡地内防災不燃化公社の設立
1983・昭和58年
2月 区が「蚕糸試験場跡地周辺不燃

化まちづくり計画」を決定
地区計画の原案縦覧（2/16～3/1）
3月 まちづくり日曜相談会開催（計3回）
5月 地区計画、地域地区の案の縦覧
地元縦覧コーナーの開設
杉並区都市計画審議会での案のとり決定（6/30）
9月 地区計画の決定、地域地区の改定施行（9/5）
10月 不燃化促進助成条例、地区計画建築条例等の公布・施行（10/1）

不燃化促進区域の指定と助成事業の開始（10/1）
大蔵省が跡地の払い下げの方針を決定（関東地方審議会・10/27）
地区計画道路の関保権利者説明会（測量と事業の進め方について）
跡地利用の基本計画案についての説明会
緑化推進モデル地区指定に伴う苗木配布・園芸相談会
12月 地区計画道路の測量はじまる
1984・昭和59年
3月 第25回まちづくり協議会（公園の整備、地下鉄東高円寺駅駅務

舎の建設計画について検討）
跡地の買収契約（3/14）
跡地の払い下げ（3/30）
6月 まちづくり協議会解散（第26回協議会6/14）
12月 跡地内に杉十小の建設はじまる（12/3）
1985・昭和60年
3月 跡地内公園造成はじまる（3/13）
5月 跡地東側、南側区道の2頂道路廃止（5/14）
8月 跡地西側の国家公務員宿舎南側の連絡ルート完成
10月 木質事業の建設大臣承認（10/15）

1986・昭和61年
3月 杉十小竣工（3/25）
7月 蚕糸の森公園竣工（7/31）
8月 和田不燃化促進住宅建設工事着手
1987・昭和62年
3月 和田不燃化促進住宅竣工（3/15）
1988・昭和63年
3月 第一回蚕糸の森まつりの開催（3/27）
12月 まちづくりシンポジウム'88の開催（12/3）
1989・平成元年
3月 第二回蚕糸の森まつりの開催（3/19）

地区計画変更の原案縦覧（3/23～4/5）
5月 地区計画変更の案縦覧（5/19～6/2）
10月 地区計画変更の決定告示（10/11）
1990・平成2年
3月 帝釈天北広場緑地竣工
第三回蚕糸の森まつりの開催（3/25）
1993・平成5年
9月 不燃化促進事業による助成制度終了（9/30）
2000・平成12年
3月 密集事業（旧木質事業）の終了（3/31）

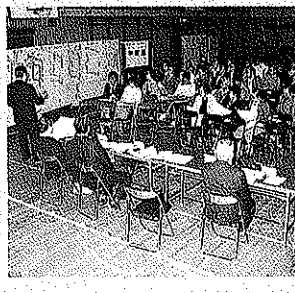
気象研究所跡地周辺地区



1980・昭和55年
5月 国有財産中央審議会答申
8月 「杉並区不燃化促進に関する調査」はじまる
10月 不燃化促進計画推進協議会発足
1981・昭和56年
4月 まちづくりニュースNo.1発行
第1回地元説明会（不燃化調査の結果等について）
6月 まちづくり協議会委員の公募
7月 まちづくり協議会準備会
10月 区が主催する地区懇談会発足
11月 地区別の話し合い（計4回）
1982・昭和57年

7月 まちづくりアンケート調査の実施
8月 学識経験者による「まちづくり構想」のとりまとめ（第11回懇談会）
9月 区がまちづくり計画案案を作成
10月 計画案案の地元説明会（計6回）
12月 跡地利用の基本計画案についての説明会
12月 跡地内防災不燃化公社の設立
大蔵省が跡地の払い下げの方針を決定（国有財産関東地方審議会・12/16）

1983・昭和58年
1月 地区計画道路関係者との個別話し合い
2月 跡地の払い下げ（公園部分・3/30 備蓄倉庫部分・4/20）
5月 計画案案の一部修正「気象研究所跡地周辺不燃化まちづくり計画」を決定
6月 跡地内の工事はじまる（公園造成は12月から）
7月 まちづくり相談会開催（計3回）
9月



10月 地区計画の原案縦覧（10/4～10/17）
地元縦覧コーナーの開設（計2回）
12月 地区計画道路の測量はじまる
1984・昭和59年
1月 地区計画、地域地区の案の縦覧
地元縦覧コーナーの開設
2月 杉並区都市計画審議会での案のとり答申（2/6）
東京都都市計画地方審議会開催（2/22）
3月 地区計画の決定、地域地区の改定施行、不燃化促進区域の指定と助成事業の開始（3/21）

化モデル地区指定に伴う説明会
4月 地区計画建築条例の公布・施行（4/28）
8月 馬橋不燃化促進住宅建設工事着手
1985・昭和60年
3月 跡地公園（馬橋公園）完成する
4月 馬橋不燃化促進住宅完成する（4/30）
6月 地区計画道路の2頂道路廃止
10月 木質事業の建設大臣承認（10/15）
1987・昭和62年
3月 和田不燃化促進住宅完成する

（3/15）
1988・昭和63年
12月 まちづくりシンポジウム'88の開催
1989・平成元年
3月 地区計画変更の原案縦覧（3/23～4/5）
10月 地区計画変更の決定告示（10/11）
1994・平成6年
3月 不燃化促進事業による助成制度終了（3/20）
2000・平成12年
3月 密集事業（旧木質事業）の終了（3/31）

地区計画道路

平常時には歩行者が安全に歩ける快適な道として、災害時には避難・救援活動を行う防災上重要な道として利用されるように、蚕糸試験場跡地周辺地区では幅6m、気象研究所跡地周辺地区では幅8mの地区計画道路を定めました。この地区計画道路は「都市計画道路」とは異なり強制力を伴う買収によってつくのではなく、道路の必要性を住民のみなさまによく理解していただいたうえで、建替え時等に買収して少しずつつくっていきます。

蚕糸試験場跡地・気象研究所跡地周辺地区 平成19年9月発行
編集・発行 杉並区都市整備部まちづくり推進課

地区計画の届出

- 地区計画区域内で建物を建てたり、建築物の用途を変えたりするとき、工事着手の30日以上前に、建築確認申請に先立って、届出をしていただきます。
- 地区内の建築物等をお考えの方は、事前にまちづくり推進課までご相談ください。

歩きながら、元気が文化が、すぎなみ生まれる街。



古紙配合率100%再生紙を使用しています。

気象研究所跡地周辺地区地区計画

まちづくりの考え方

告示年月日

昭和59年3月21日杉並区告示第474号

■まちづくり計画

まちづくり計画とは、気象研究所跡地周辺地区の総合目標「安全で住みよい、うるおいのあるまち」を実現するため、区の方針として3つの施策を定めたものです。区は、この「まちづくり計画」に基づき、住民のみなさんの協力を得ながら、まちづくり事業を進めていきます。

不燃化の促進

- 地域地区の改定(防火地域の指定など)
- 不燃化促進住宅の活用

居住環境の整備

- 地区計画の適用
- ブロック塀改修・生垣化助成

道路の整備

- 地区計画道路(防災上重要な道路)の整備

気象研究所跡地周辺不燃化まちづくり事業計画図



まちづくりを進めるために

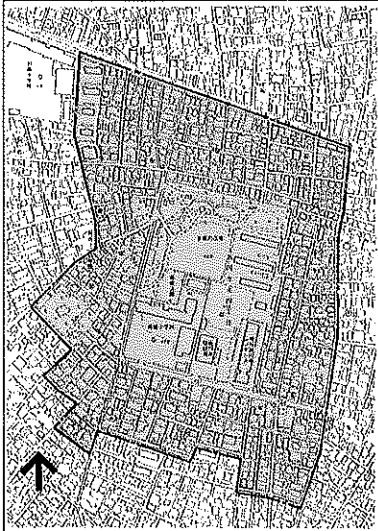
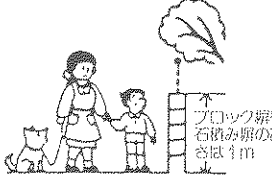
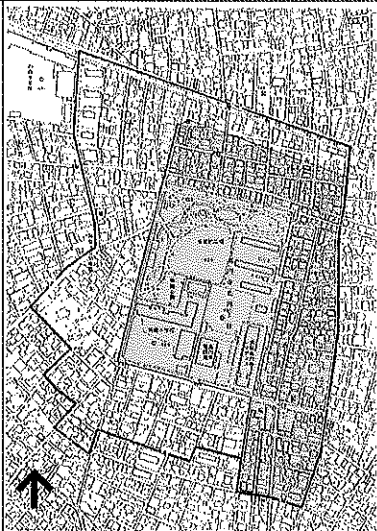
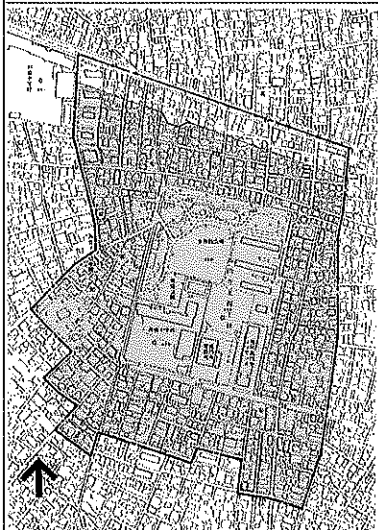
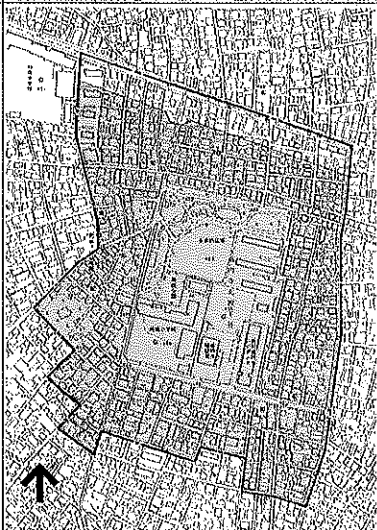
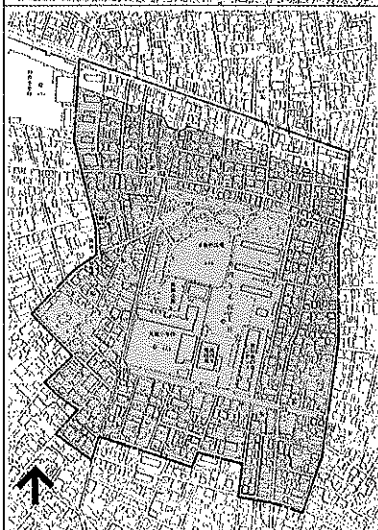
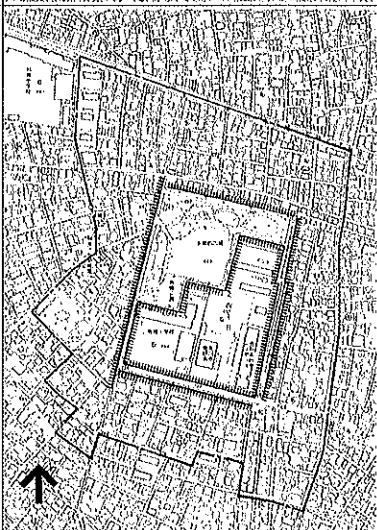
■地区計画

「まちづくり計画」を実現するための手だてとして、都市計画法に基づく『地区計画』を適用しました。この『地区計画』では、地区整備計画として、建築物等に関する制限と1路線の地区計画道路を定めています。

■建築物等に関する制限

●建築確認の申請を行う前に、必ず地区計画の届出が必要です。

■制限の対象地区

対象地区	制限の内容	対象地区	制限の内容
	<p>①かき・さくの構造・高さの制限</p> <p>●コンクリート造・ブロック造・石造などこれに類する構造の部分は、高さ1m以下とします。</p> <p>1mをこえるブロック塀等の計画は、低くしていただくよう勧告します。</p> 		<p>②建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の制限</p> <p>●建ぺい率について耐火割増を制限します。</p> <p>建築面積の敷地面積に対する割合について建基法53条3項一号の規定（防火地区内の耐火建物の10%増規定）を適用しません。</p>
	<p>③敷地面積の制限（ミニ開発の規制）</p> <p>●敷地面積の最小を60㎡としていただきます。</p> <p>すでに60㎡未満の敷地については、今後それを分割することなく使用して、建替える場合には、制限をうけません。</p> <p>●今後、敷地を分割して建替える際は、60㎡以上の敷地規模がないと建築確認されません。</p>		<p>④壁面の位置の制限</p> <p>3階以上の部分の壁面後退</p> <p>●建築物の3階以上の部分について、隣地境界線から1.5m以上壁面を後退していただきます。</p> <p>●道路側は道路斜線制限がありますので、道路側については適用しません。</p> <p>※バルコニー等（小規模なものは除く）は、その先端を壁面とみなします。</p>
	<p>⑤建築物の用途の制限</p> <p>●建築物の用途を第一種低層住居専用地域と同様に制限します。</p> <p>⑥建築物の高さの制限</p> <p>●建築物の高さを10m以下としていただきます。</p> <p>●ただし、現在、建築基準法で認められる範囲内で、良好な住居の環境を害するおそれのないものは、この規定は適用しません。</p>		<p>⑦建築物の意匠の制限</p> <p>●跡地周辺の馬橋小・電話局・気象庁高円寺住宅・秀和レジデンスの敷地に建つ建築物や、これらの施設及び跡地公園に面した敷地に建つ建物の外壁は、住宅地にふさわしい、樹木と調和する色としていただきます。なお、看板についても、大きなものは、制限します。</p>