

# 東京都市計画地区計画 蚕糸試験場跡地周辺地区地区計画について

昭和58年 9月 5日 杉並区告示第208号  
 平成元年10月11日 杉並区告示第232号  
 平成5年 6月25日 杉並区告示第210号  
 平成9年 4月 4日 杉並区告示第244号

## <概要>

名 称	蚕糸試験場跡地周辺地区地区計画	
位 置	杉並区和田三丁目、梅里一丁目、高円寺南一丁目及び高円寺南二丁目各地内	
面 積	約26.1ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	蚕糸試験場跡地に防災機能をもった公園、小学校、備蓄倉庫、歩行者優先道等を建設・整備することとあわせ、跡地周辺地区において面的な不燃化の促進を図るなど災害に強いまちづくりを進める。これら防災上の施策とともに、地区計画の策定による地区特性に応じた建築物等に関する制限及び区画街路の整備を行うことにより、緑化の推進、日照や眺望等の確保及び落ち着きのある街並みの創出など、安全で住みよい市街地の形成を目標とする。
	土地利用の方針	<p>現行の土地利用を基本としつつ不燃化助成の活用等により、建築物の耐火化、共同化を促進する。また、跡地を貴重なみどりのオープンスペースとしてまちづくりの中心に位置づけるとともに、周辺における個々の建築敷地まわりの空間やみどりの維持・拡充と関連させ、うるおいのある不燃化市街地を形成する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 環状7号線及び青梅街道(放射6号線)沿いについては従来どおり商業・業務系を主体とする土地の高度利用を図ることとし、現状の漸新的な建築物の耐火化の傾向を不燃化助成によりいっそう促進する。</li> <li>2 住居系地区については都心に近く比較のみどりの多い静かな住宅地という特性を生かしながら不燃化を促進し、良好な中低層の都市型住宅地の形成をめざす。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>既存の道路網、跡地東側及び南側の歩行者優先道の整備と関連させ、区画街路のネットワークを形成する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 年寄りや子供たちが安心して歩ける地区の生活道路として整備する。</li> <li>2 災害時の円滑な避難・消防・救援活動等を可能とするため、防災上重要な道路として整備する。</li> <li>3 道路の現況を尊重しつつ、修復的に拡幅し整備する。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>不燃化建替えによる環境の悪化を防止し、震災時の塀の倒壊や落下物による被害を可能な限りくいとめるため地区の特性に応じ、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 静かな住宅地の良さを生かし、建築敷地まわりのみどりや日照、眺望等を確保するため建築物の用途の制限、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度を定める。</li> <li>2 敷地の細分化を防止するため建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3 跡地に建設・整備される公園、小学校や跡地東側及び南側の歩行者優先道等の公共施設とこれらに面する個々の私的建築物等が一体となって落ち着いたみどり豊かな街並みを形成するため、跡地東側及び南側の道路からの壁面の位置の後退を定めるとともに建築物等の意匠についての制限を定める。</li> <li>4 震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防ぎ、建築敷地まわりにみどりを増やすため、かき若しくはさくの構造の制限を定め生垣化を推進する。</li> </ol>

地	位置	杉並区和田三丁目、梅里一丁目、高円寺南一丁目及び高円寺南二丁目各地内			
	面積	約 26.1ha			
	地区施設の配置及び規模	道路を次のように定める。			
		名称	幅員	延長	
		区画街路 1 号	6 m	約 3 9 0 m	
		区画街路 2 号	6 m	約 3 2 0 m	
		区画街路 3 号	6 m	約 7 0 m	
	<知事承認事項>	位置及び配置は計画図（その 1）表示のとおり			
	区	建	建築物の用途の制限	建築基準法別表第二（い）項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。	
			<知事承認事項>	「制限の区域は計画図（その 2）表示のとおり」	
築		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の6		
		<知事承認事項>	ただし、次の第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 10 分の 7、第 1 号及び第 2 号に該当する建築物にあっては 10 分の 8 とする。 1 敷地の周辺の 3 分の 1 以上が道路又は公園、広場、川その他これらに類するものに接し、かつ、東京都杉並区建築基準法施行細則（昭和 4 0 年 3 月杉並区規則第 2 1 号）第 4 5 条各号の規定に該当する敷地のうちにある建築物 2 地区施設の内外にわたる敷地内の耐火建築物（当該地区施設の区域内に建築する場合を除く。） 「制限の区域は計画図（その 3）表示のとおり」		
等	建築物の敷地面積の最低限度	60㎡			
<知事承認事項>	「制限の区域は計画図（その 3）表示のとおり」				
備	に	建築物の壁面の位置を次のように定める。			
			制限の内容	制限の対象	
		イ	隣地境界線から建築物の 3 階以上の部分の壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は 1.5m とする。	計画図（その 2）に表示の区域に建築される建築物	
関	す	イ	道路境界線から建築物の壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は 1 m とする。	計画図（その 2）に表示する跡地東側の道路（杉並区特別区道 4 9 2 の一部）又は南側の道路（同 4 9 3 の一部及び同 4 9 4）に接する敷地に建築される建築物	
		ロ			
計	る	建築物の高さの最高限度	10 m		
		<知事承認事項>	ただし、次の各号の一に該当する建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの又は中低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるものは、この限りでない。 1 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物 2 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認められるもの 3 その敷地内に敷地面積の 10 分の 5 以上の面積の空地进行を有し、かつ、その敷地面積が 1,500㎡以上で、高さが 12 m 以下の建築物 4 その敷地内に敷地面積の 10 分の 6 以上の面積の空地进行を有し、かつ、その敷地面積が 1,000㎡以上である建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建築面積の敷地面積に対する割合、延べ面積の敷地面積に対する割合及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされているもの 「制限の区域は計画図（その 2）表示のとおり」		
画	項				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物その他の工作物の意匠の制限	計画図（その2）に表示する跡地東側又は南側の道路に接する敷地の建築物等の外壁の色彩は、白、茶、黒を基調とする落ち着いたものとする。 また、看板等については、一面当たりの面積を1㎡以下とする。
		かき若しくはさくの構造の制限	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以下とする。ただし、他の法令で高さ1mを超えるコンクリート塀等の設置が義務とされる場合については、この限りでない。 「制限の区域は計画図（その2）表示のとおり」

「区域は計画図表示のとおり」