

安全で住みよいまちに

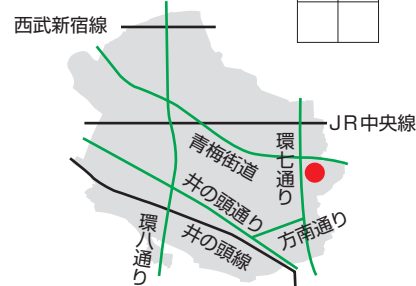
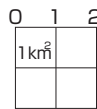
蚕糸試験場跡地周辺地区 地区計画 気象研究所跡地周辺地区 地区計画

蚕糸試験場跡地周辺地区



地図の位置

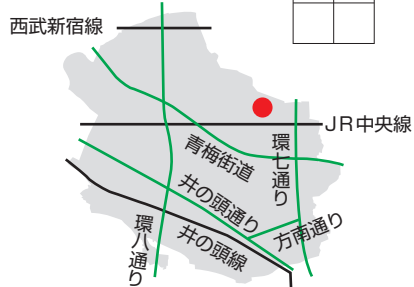
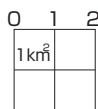
杉並区



区域の面積：約26.1ha

地図の位置

杉並区



区域の面積：約18.0ha



気象研究所跡地周辺地区



杉並区都市整備部

〒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

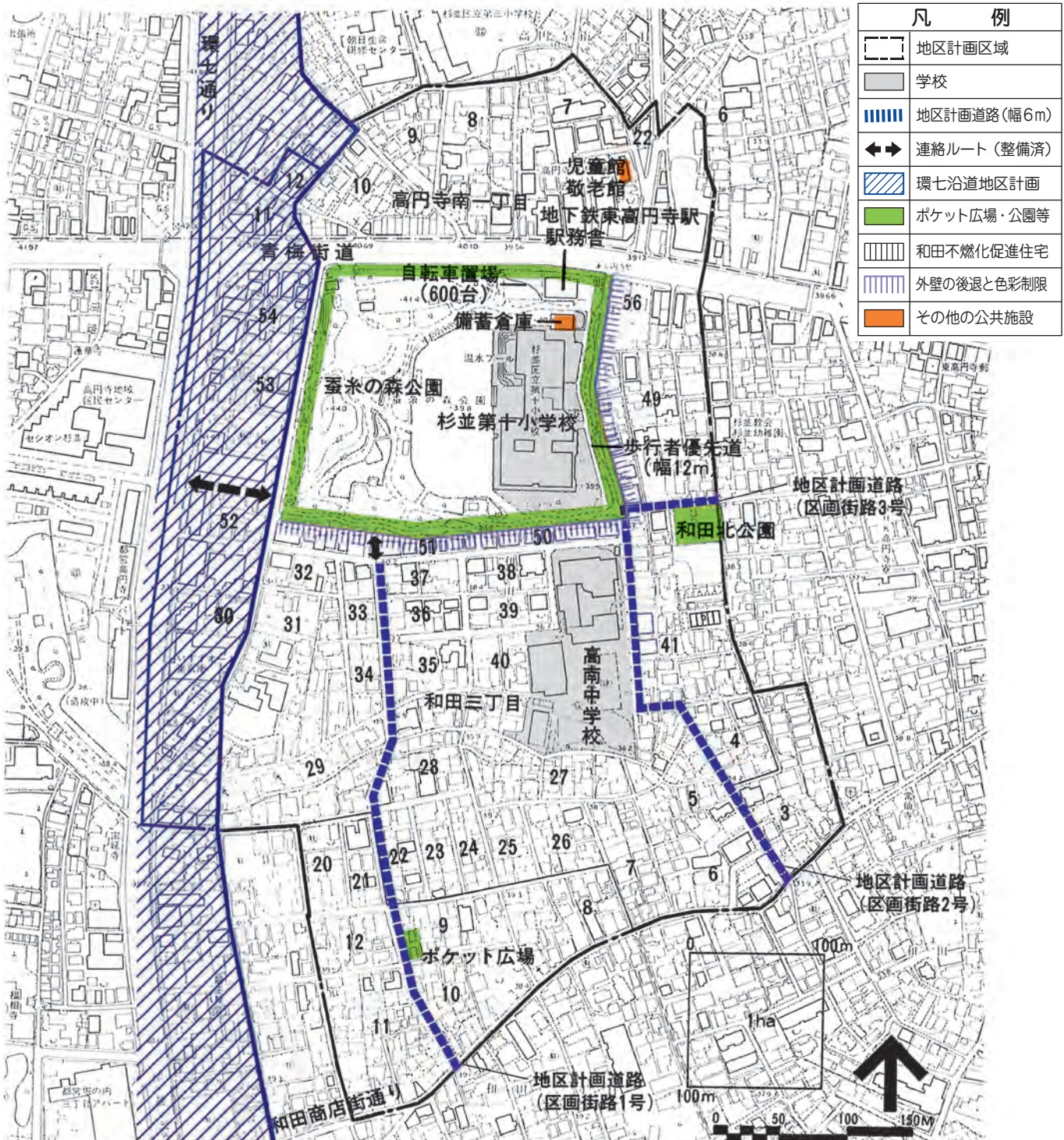
居住環境の整備

- 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>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増増を制限します。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。●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



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)
地区計画道路の関係権利者説明会(測量と事業の進め方について)
11月 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
地区計画道路の測量はじまる
12月
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

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

舎の建設計画について検討)
跡地の買取契約(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項道路廃止(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 木賃事業の建設大臣承認(10/15)

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素案を作成
10月 計画素案の地元説明会(計7回)
12月 計画素案の一部修正
12月 (朝)杉並区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
6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案のとおり決定(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)

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(旧木賃事業)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

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(1/18~2/1)
2月 杉並区都市計画審議会での案のとおり答申(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、不燃化促進地域の指定と助成事業の開始(3/21) 緑

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素案を作成
10月 計画素案の地元説明会(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 (朝)杉並区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)

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項道路廃止
10月 木賃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

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
3月 跡地の払い下げ(公園部分・3/30 備蓄倉庫部分・4/20)
5月 計画素案の一部修正「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

(3/15)
1988・昭和63年
12月 まちづくりシンポジウム'88の開催
3月 馬橋公園東側公園広場整備
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(旧木賃事業)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るのではなく、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。

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、事前に市街地整備課までご相談ください。