

**方南一丁目地区  
防災まちづくり  
計画  
(たたき台)  
オープンハウス**

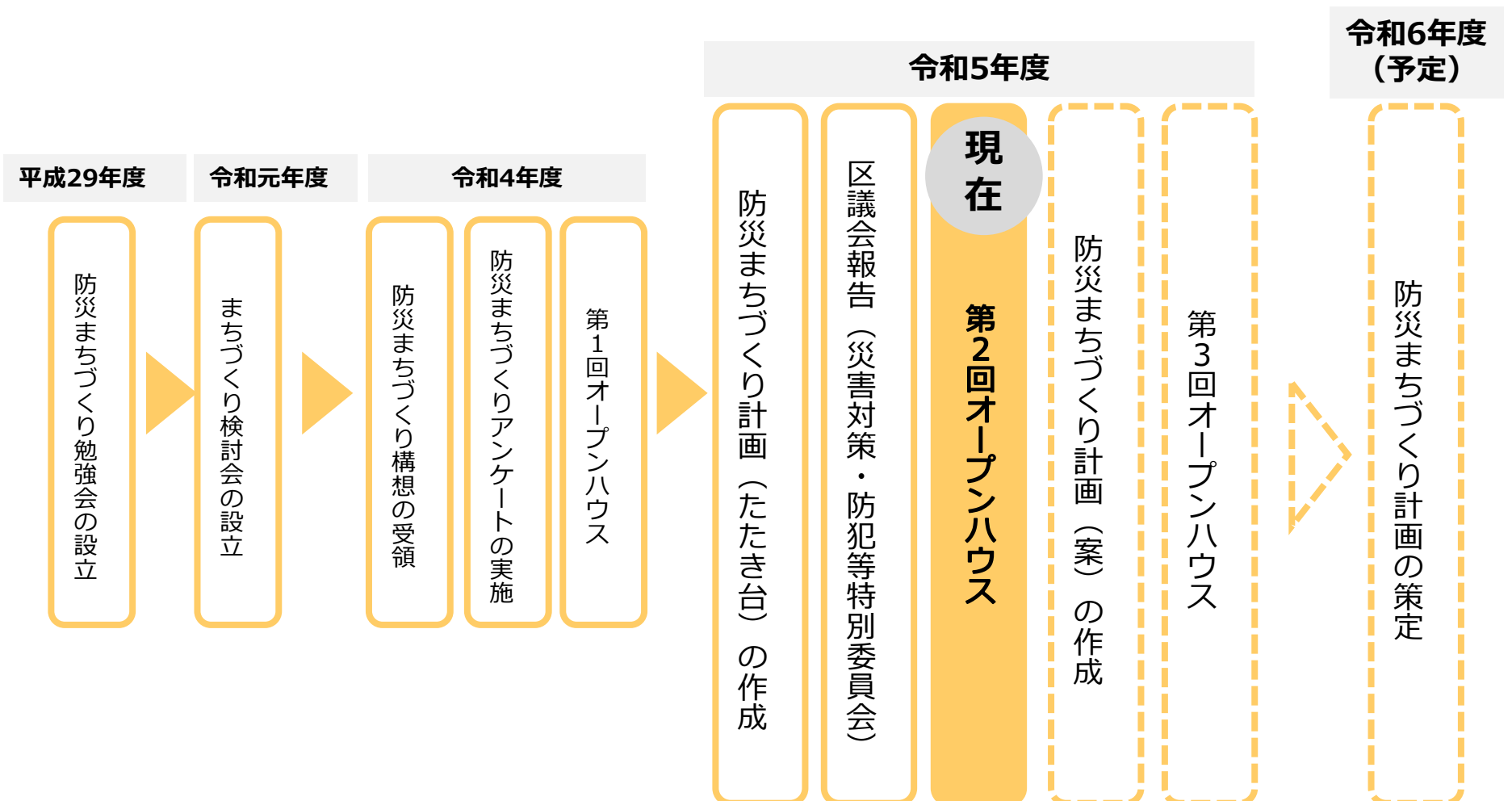
# 1 はじめに



## 取組のきっかけ

- 木造住宅が密集し、幅員4m未満の狭い道路が多く公園等の空地が少ないことから大規模地震の発生時に大きな被害が懸念されている
- 東京都の防災都市づくり推進計画で「重点整備地域」に指定され、防災面の早急な改善が求められている
- 住民主体の防災まちづくり勉強会・検討会が、住民目線によるまちの課題と改善策を「方南一丁目地区防災まちづくり構想」として取りまとめ、区に提出を行った
- 区は提案を受け、方南一丁目地区防災まちづくりの目標や取組方針を示した、防災まちづくり計画（たたき台）を作成

## 防災まちづくり計画策定までのプロセス



# 検討会から区に提案された防災まちづくり構想※の抜粋

※住民目線によるまちの課題と改善策を構想として取りまとめたもの

## ■ 防災まちづくりの目標

みんなで作る地震と火災に強いまち

### 防災まちづくりの取組み方針

#### 目標1 地震等災害時に命を守れるまちにしよう

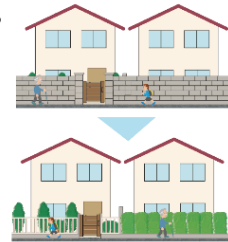
阪神・淡路大震災での犠牲者の多くが地震発生時の建物等の倒壊によるものだったことをふまえ、大規模地震による建物等の倒壊を防ぐとともに、災害時に住民同士で助け合えるよう、平時から住民間でコミュニケーションを取り合い情報共有がされているまちを目指そう。

##### 方針1 建物の耐震性や屋内の安全性を高める

- ①老朽建築物の建替えや耐震改修の促進
  - ・区の助成制度の周知活動 など
- ②建替え困難街区(無接道、狭小敷地等)の改善
  - ・無接道や狭小敷地の解消に向けた、住民及び地権者等の意識醸成や勉強会の開催 など
- ③個々の建物内における安全性の向上
  - ・家具の固定の呼びかけ など

##### 方針2 屋外の安全性を高める

- ①道路沿いの危険なブロック塀の改善
  - ・ブロック塀の除却、建替え
  - ・助成や生け垣化助成制度の周知活動
  - ・塀に関するルールの検討 など



##### 方針3 住民同士で救出・救護を行う

- ①救出・救護に必要な機材設置の準備
  - ・民地内での機材設置の呼びかけ
  - ・公園、広場の新規整備に併せた機材設置 など
- ②救出等に関する住民の意識やノウハウの向上
  - ・自助、共助意識の醸成
  - ・訓練の実施 など



#### 目標2 火災・延焼が起きにくいまちにしよう

本地区は地震時の火災延焼が危惧されることから、地震による火災の発生をできるだけ防ぐとともに、たとえ火災が発生したとしても、延焼しにくく、消防活動もしやすいまちを目指そう。



6mへの道路拡幅を進めている事例(毎永試験場跡地周辺地区)

##### 方針1 出火を減らす、火をすぐに消す

- ①個々の建物に消火器、感震ブレーカー等の設置
  - ・区の助成制度の周知活動 など
- ②街頭消火器、スタンドパイプ等の設置
  - ・街頭消火器設置について建替える住民への啓発活動 など
- ③出火防止や初期消火等に関する意識やノウハウの向上
  - ・情報伝達の体制づくり
  - ・自宅の火災報知器の作動点検の呼びかけ
  - ・消防水利マップや初期消火の手順について情報発信
  - ・訓練の実施(スタンドパイプによる消火訓練など) など

##### 方針2 まちを燃えにくくする

- ①建物の不燃化の促進
  - ・不燃化助成制度の周知活動
  - ・建替え困難街区の改善 など
- ②公園・広場等、オープンスペースの確保
  - ・駐車場、空き地などの候補地の抽出、区への情報提供
  - ・マンション建設時における一時的に避難できる空地の創出と開放の働きかけ など
- ③消火活動が難しい場所や道の点検
  - ・消火困難な場所や道を住民で点検、マップの作成 など



新規に整備した防災広場(阿佐谷南・高円寺南地区)

##### 方針3 消防活動を円滑にできるようにする

- ①災害時に消防活動等の骨格となる道路の選定と整備手法の検討
  - ・骨格となる道路の選定、沿道住民との話し合いの実施
  - ・歩行者の安全性を維持しながら、地震時にも緊急車両が通行できる道路にするための整備手法の検討 など
- ②狭い道路の拡幅整備の推進
  - ・沿道の老朽建築物等の建替え促進
  - ・沿道のブロック塀の撤去 など
- ③突出電柱等移設の働きかけ
  - ・電柱が突出している場所の抽出
  - ・電柱事業者、居住者等への働きかけ など
- ④消防水利等の充実
  - ・公園や広場の整備に併せた防火水槽の設置の検討 など

#### 目標3 安全に避難できるまちにしよう

延焼火災が起きてしまい、多くの建物が焼失することになったとしても、人命を守ることを最も重視して、誰もが安全・円滑に避難できるようなまちを目指そう。



広場整備で行き止まりを解消した事例(太子堂地区)

##### 方針1 適切に避難する

- ①避難に関する意識やノウハウの向上
  - ・危険な道路や主要な避難路の点検、見える化
  - ・震災時の避難方法や住民への情報伝達方法の検討
  - ・近所に住む要援護者の避難の支援 など
- ②広域避難所等への避難を円滑に行えるようにする
  - ・日常的な避難経路の確認
  - ・マイタイムラインの作成呼びかけ など

##### 方針2 避難路の安全性を高める

- ①沿道の老朽建築物等の除却、危険なブロック塀の撤去
  - ・区の助成制度の周知活動
  - ・危険なブロック塀の点検 など
- ②長い行き止まり道路の改善(二方向・三方向避難の確保)
  - ・公園や広場の整備による通り抜け化の検討
  - ・災害時に限る敷地内の通り抜け化の検討 など
- ③狭い道路の拡幅整備の推進

##### 方針3 避難所や拠点となる場所を確保・強化する

- ①公園・広場等、オープンスペースの確保(一時避難場所の確保等)
- ②震災救援所の強化
  - ・運営方法の知識を持った人を増やしていく
  - ・環七通りから方南小学校への物資等運搬経路の整備 など



感染予防対策を行ったうえで震災救援所運営訓練の様子

#### 目標4 安心して暮らせるまちにしよう

災害に対する安全性だけでなく、日常生活における安全性や快適性を高めることにより、誰もが安心して暮らせ、わがまちとして愛着を感じられるようなまちを目指そう。

##### 方針1 まちの防犯性を高める

- ①暗がりの解消
  - ・まち歩き等による暗がりの点検
  - ・街路灯の設置検討 など
- ②塀のフェンス化による視認性の改善
  - ・ブロック塀の除却費等の助成制度の周知活動
  - ・塀に関するルールの検討 など
- ③防犯パトロールの継続実施

##### 方針2 まちの快適性を高める

- ①ゴミ置き場対策
  - ・新たなゴミ置き場を確保できないか検討する
  - ・ゴミ収集ルートの見直し など
- ②公園・広場等、オープンスペースの確保
- ③敷地内緑化の検討
  - ・緑化に関するルールの検討 など



敷地内での緑化のイメージ

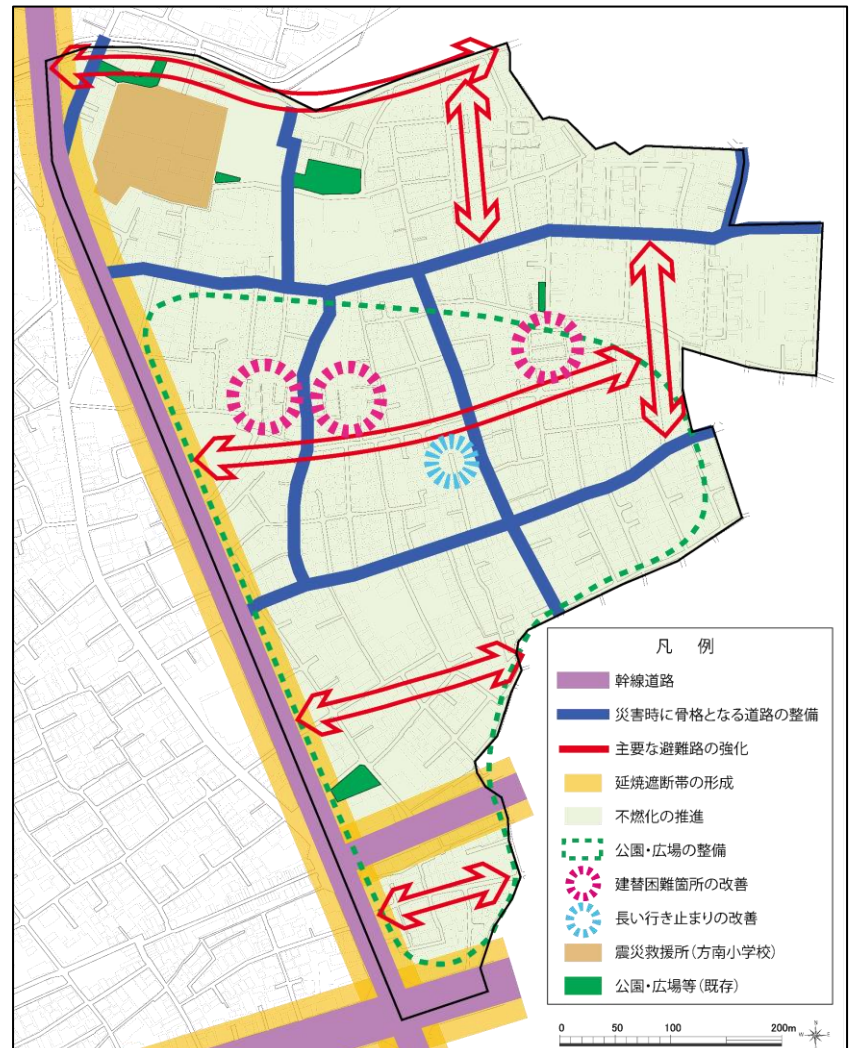
##### 方針3 交通の安全性を高める

- ①通学路や通り抜け道における車の速度抑制対策
  - ・イメージランプ、狭さく等の設置、ゾーン30プラスの指定検討 など
- ②狭い道路の拡幅整備の推進



狭さくにより車の速度を抑制している事例(吉祥寺)

## 防災まちづくり方針図



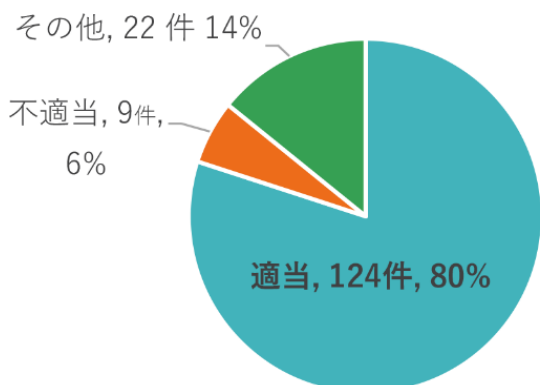
# 方南一丁目地区の防災まちづくりアンケートの実施

## ■実施概要

目的	方南一丁目地区にお住まいの方、土地・建物をお持ちの方に、防災まちづくりに対するお考えやご希望をうかがい、まちづくり計画策定の参考とする
対象	方南一丁目地区にお住まいの方、土地・建物をお持ちの方
配布方法	防災まちづくり通信12号にアンケート質問・回答用紙を掲載して配布 (方南一丁目地区内ポスティング5508通)
回答方法	①オープンハウスへ持参 ②郵便ポストへ投函(切手不要) ③WEB回答 ④防災生活道路沿道の戸別訪問で回答
期間	①令和4年12月1日・2日・3日 ②③令和4年11月18日～12月5日 ④令和4年12月19日～令和5年2月10日
結果	155通 ①オープンハウス38通 ②郵送21通 ③WEB10通 ④戸別訪問86通

## ■アンケート結果

問1 防災生活道路(6m以上、図の青い道路)の選定について、どう思いますか。



<回答の理由やその他の意見>

- ・環七に通ずる防災生活道路は少なくとも6m以上はほしい
- ・早期実現のため6m設定は必要だが最終的に9mの計画は必須
- ・小学校の入口を増やすべき(例えば、北側の通路や南側の防災生活道路から入れるように)

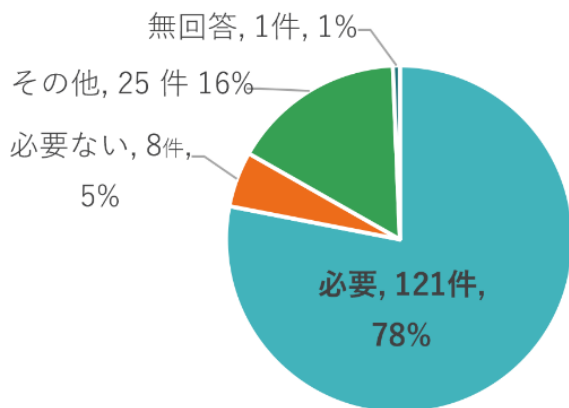
防災まちづくりの検討案(令和4年10月時点)



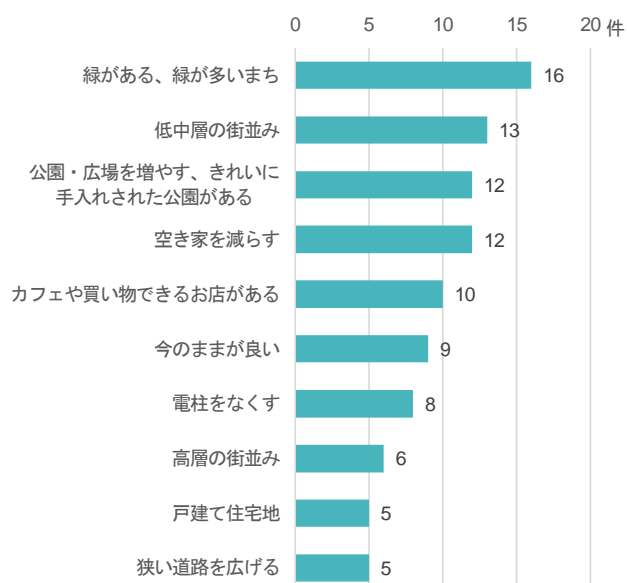
問2 建物の建て方などのルールを定めることについてどう思いますか。

【ルールの例】

- ・地震で倒れやすいブロック塀等を禁止するなどの垣・柵のルール
- ・延焼の抑制や住環境の確保のため、住宅地の建物の隣棟間隔を確保するルール
- ・環七通り・甲州街道の沿道や商店街で、建物の建て詰まりを防ぐため、敷地面積の最低限度を定めるルール
- ・環七通り・甲州街道の沿道や商店街で、風俗営業の立地を制限するルール



問3 本地区の将来の街並みは、どのようなものが望ましいですか。



# 第1回オープンハウスの開催

## ■実施概要

これまでの経緯やまちの状況などをパネルで展示し、来場した方に区の職員が情報提供や説明をしながら、住民の皆様と意見交換するためにオープンハウスを3日間行いました。

## ■開催日時・場所・来場者数

日時	会場	来場者数
令和4年12月1日（木） 15時から19時	方南図書館	47人
令和4年12月2日（金） 10時から14時	方南図書館	9人
令和4年12月3日（土） 10時から16時	方南区民集会所	10人

## ■展示パネルの内容

ページ	パネル	主な内容
1～2	パネル展示のPR	開催日時、展示内容
3	はじめに	対象区域、防災まちづくりの取組のきっかけ
4	これまでの取組	防災まちづくり勉強会、検討会活動の経緯
5	まちづくり構想の抜粋	検討会から提案されたまちづくり構想の抜粋
6～11	まちづくりの上位計画	杉並区都市計画マスタープラン、東京都防災都市づくり推進計画、すぎなみの道づくり、周辺のまちづくりの状況
12～15	地区の課題と取組手法	課題1～課題3と手法の紹介
16	防災まちづくり方針図（案）	
17～19	まちづくりのルール例	まちづくりのルール例、道路沿いの垣やさく、塀などのつくり方のルール例、建物の隣棟間隔を確保するルール例
20	都や国の補助事業の活用例	密集事業、地区防災不燃化促進事業、都市防災不燃化促進
21	スケジュール	

## ■当日の様子



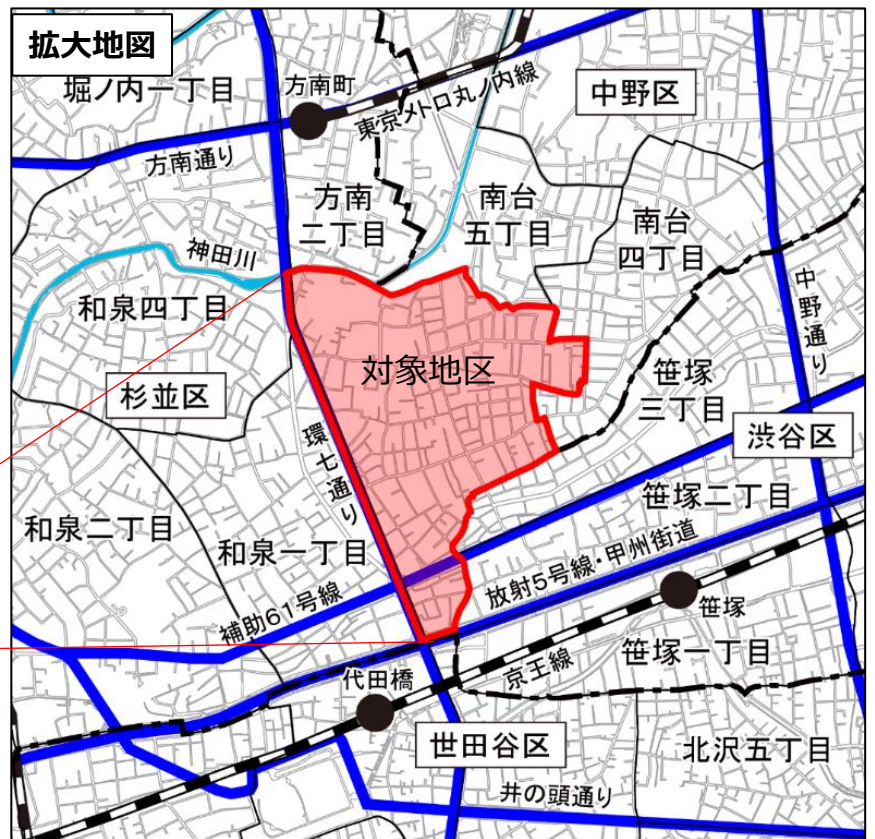
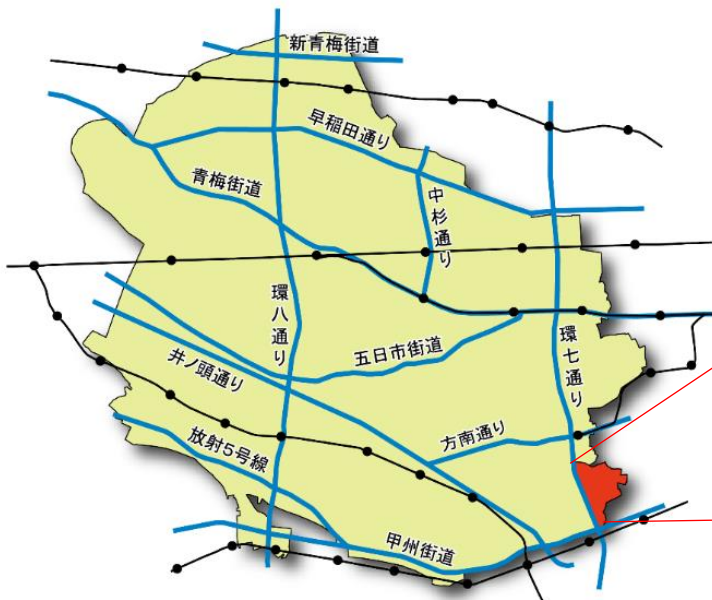
▲9m、6m、5.45mの道路幅員の違いをテープで表現しました

# 2

## 地区概要・ 主な上位計画等

### 対象地区

広域地図



■面積：約33.6ha

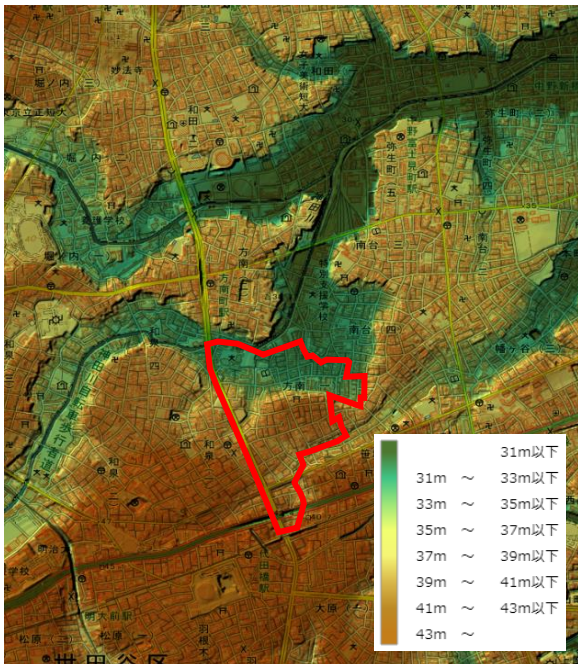
■概要：杉並区の南東に位置し、北端は神田川、西端は環七通り、南端は甲州街道と世田谷区、東端は中野区、渋谷区に接する。

### 地区のこれまでの経緯

- 平成16年6月 新たな防火規制の指定
- 平成27年4月 不燃化特区の指定（～令和8年3月31日まで）
- 平成28年4月 区の建築物不燃化助成開始
- 令和4年6月 防災再開発促進地区の指定

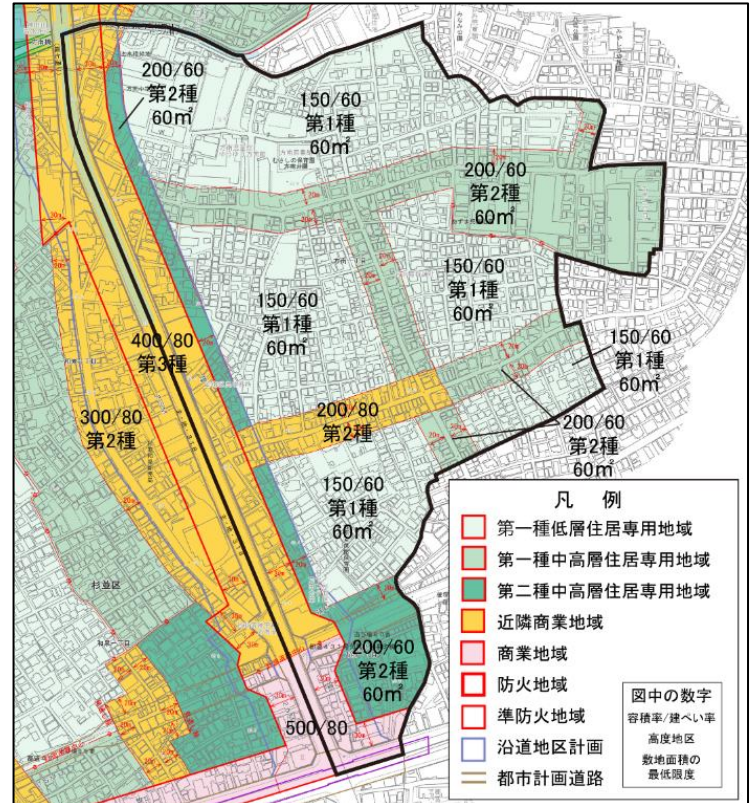
## 標高

- 地区の北端に神田川が流れる
- 神田川周辺の標高が最も低い
- 中央部の標高が最も高い
- 10m程度の高低差がある

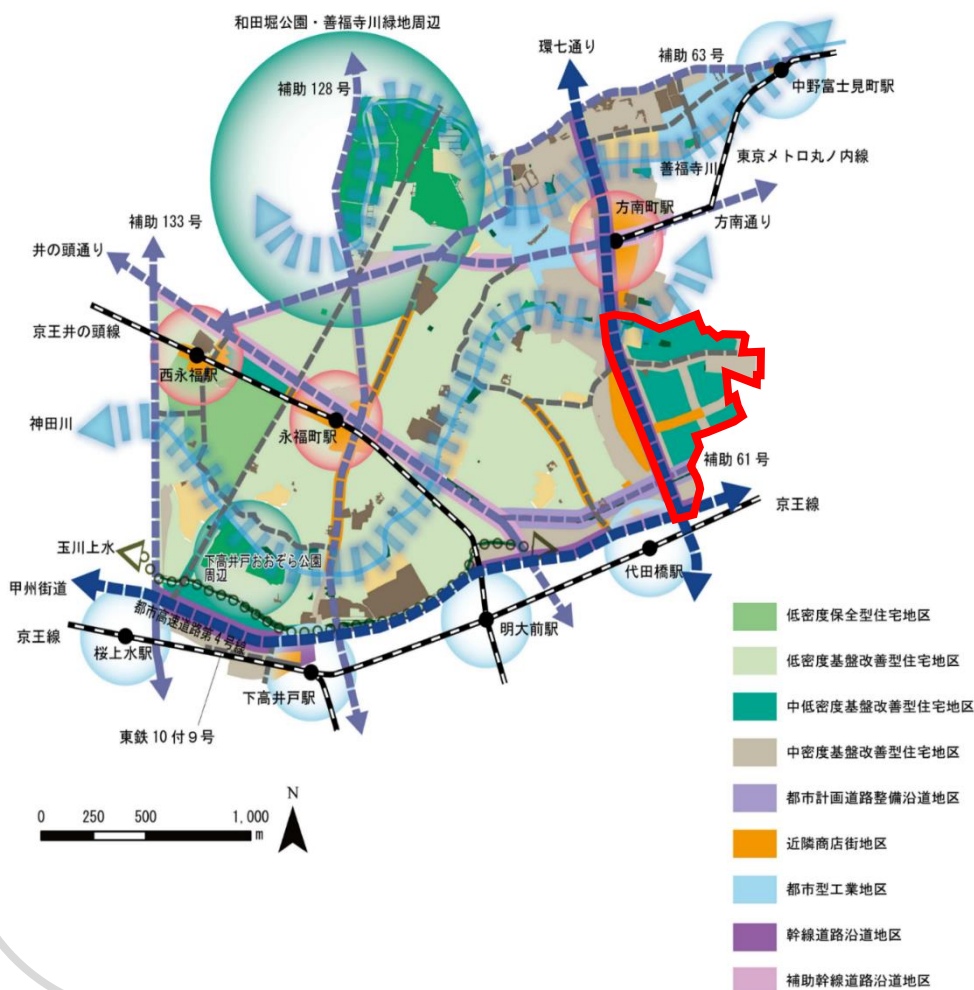


## 都市計画図

- 地区の大半が第一種低層住居専用地域
- 地区の全域が新たな防火規制に指定



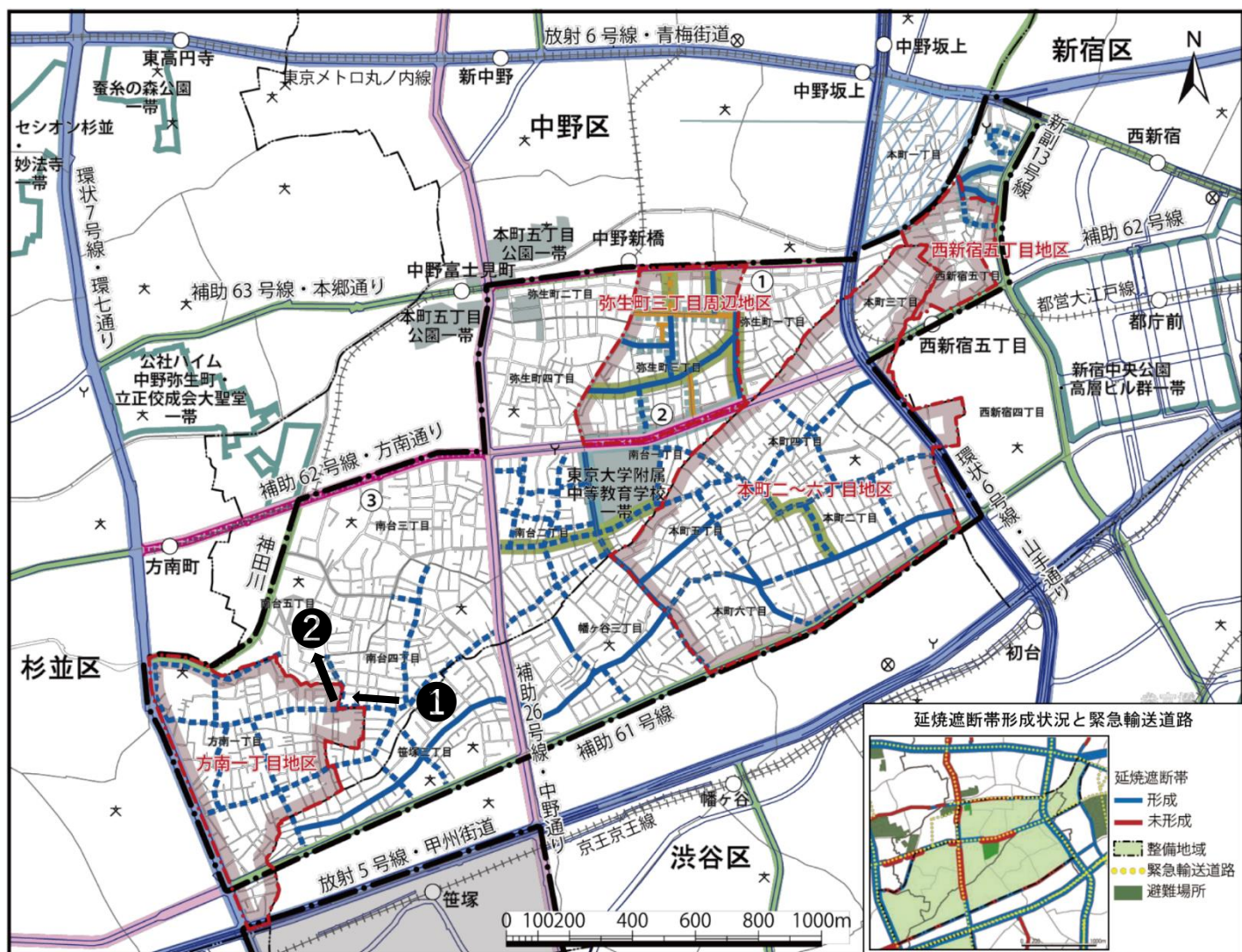
## 杉並区都市計画マスタープラン



## 【地域別方針の概要】

- 主要生活道路の整備を検討する
- 沿道建築物の耐震化・不燃化を図り、きめ細かい延焼遮断機能の構築を図る
- 防災まちづくりを地元区民と区の協働により計画的に進める
- 狭あい道路の拡幅整備などにより、適正な区画道路の形成を進める
- 公園・広場などのオープンスペース、消防水利の充実を図る

# 東京都防災都市づくり推進計画



凡例		
■ 整備地域	【延焼遮断帯】	【防災生活道路】
■ 重点整備地域 (不燃化特区)	■ 骨格防災軸	■ 幅員6m以上 (整備済み)
■ 整備地域から除外された地域 (防災性が確保された町丁目)	■ 主要延焼遮断帯	■ 幅員6m以上 (未整備)
■ 区界	■ 一般延焼遮断帯	■ 幅員4m以上6m未満 (整備済み)
■ 町丁目界	【基盤整備】	■ 幅員4m以上6m未満 (未整備)
■ 避難場所	■ 都市計画道路計画線	【その他の道路】
■ 整備地域外の避難場所	■ 街路事業等	■ 現況幅員6m以上
⊗ 警察署	■ 将来事業化予定延焼遮断帯	【無電柱化】
Y 消防署他		■ 無電柱化・検討中路線
△ 小中学校		■ 無電柱化・事業中路線
		■ 無電柱化・整備済路線

## 【整備方針の概要】

- 「重点整備地域」に位置付けられている
- 地区の防災まちづくり計画の策定を目指す
- 建築物の不燃化の促進を図る
- 公園・広場用地の確保を図る
- 防災生活道路の整備の事業化を目指す

## 参考

### 中野区境の様子

① 防災生活道路について  
中野区側から撮影



② 防災生活道路について  
杉並区と中野区の境を撮影





## すぎなみの道づくり（道路整備方針）

すぎなみの道づくり（道路整備方針）では、幹線道路、生活道路など道路の機能ごとに分類し、将来の道路網を配置しています。本地区においても「都市計画道路」や「主要生活道路」、「主要区画道路」が位置づけられています。

### 【都市計画道路】

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画法に基づき建設計画が決定された道路です。都市計画道路の整備は、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」で位置付けられた優先整備路線について、現在事業を実施している路線の進捗状況や財政状況、各地域のまちづくり計画との整合を図りながら整備を着実に進めていきます。

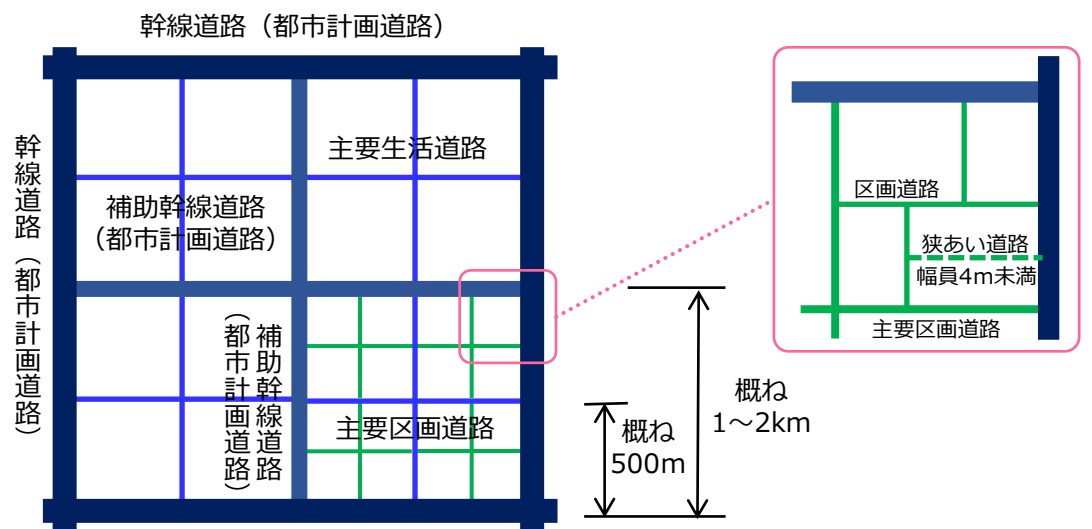
### 【主要生活道路】

災害時に消防活動を円滑に行ったり、歩道のない通学路の安全確保のために必要な道路です。関連する基盤整備事業が進み、道路整備の機運が高まった場合に、必要な整備を検討します。

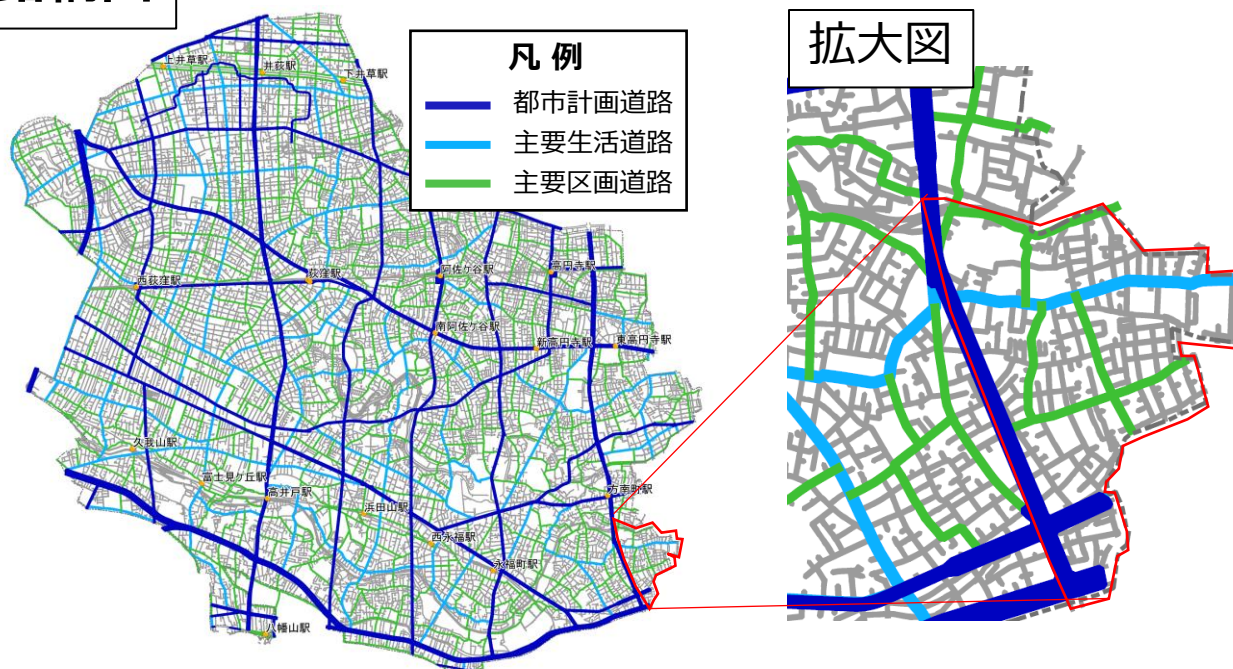
### 【主要区画道路】

主要生活道路を補助し、地域内の基本的な生活道路サービス機能と平常時の消防活動が円滑に行われるために必要な道路です。関連する基盤整備事業を契機に、その機会を捉えて整備を進めていきます。

道路の段階的構成		道路の機能	幅員のイメージ	備考
幹線道路	幹線道路	・ 広域的な都市間交通を主とした道路	25m以上	都市計画道路事業
	補助幹線道路	・ バス交通などの区内の地域間交通を支え、安全な生活圏を構成する基本となる道路 ・ 概ね 1~2km 間隔での配置が望ましい	15~25m	
生活道路	主要生活道路	・ 身近な交通の中心となる道路 ・ 生活サービスの自動車通行の道路 ・ 歩行者の安全な道路 ・ 概ね 500m間隔での配置が望ましい	8~13m	狭あい道路 拡幅整備事業
	主要区画道路	・ 火災などの際に、停車車両などがあっても緊急車両が通行できる道路 ・ 概ね 250m間隔で配置が望ましい	6m	
	区画道路	・ 各宅地に接続する最も身近な生活道路であり、歩行者優先を原則とする道路	4m	



## 将来の道路網図



# 主要生活道路の計画幅員

表 3-2 主要生活道路の幅員

選定条件	道路幅員
バス通りで歩行者や自転車交通量が多い道路	幅員 12m
生活サービスの自動車通行の中心となる道路であり、車線（2車線）を設ける必要がある道路	幅員 9m
一方通行で歩行者優先の道路（人通りの多い商店街など）もしくは自動車交通量が少ないなど車線（2車線）を設ける必要がない道路	幅員 8m

※主要生活道路のうち、都市計画道路は別途都市計画の中で幅員が定められています。また、都市計画道路ではない現況の都道および他区管理区道については、別途定めるものとします。

表 3-3 想定される道路幅員構成一覧

構造	想定される道路幅員構成
幅員 12m	
幅員 9m	
幅員 8m	



幅員12m事例（和田1丁目付近）



幅員9mの事例（和田2丁目付近）



幅員8mの事例（永福駅北側）

# 3 地区の課題と 取組手法

## 1 現況・課題 木造住宅が密集している

- 不燃領域率※が60.2%であり、目標である70%に到達していない
- 老朽化した建築物が全体の約64%である
- 旧耐震基準の建築物が約1/3を占める
- 無接道等で建替え困難なエリアには、老朽化した建物が密集している



## 1 取組方針 建物の不燃化・耐震化等の支援

### 不燃化の促進

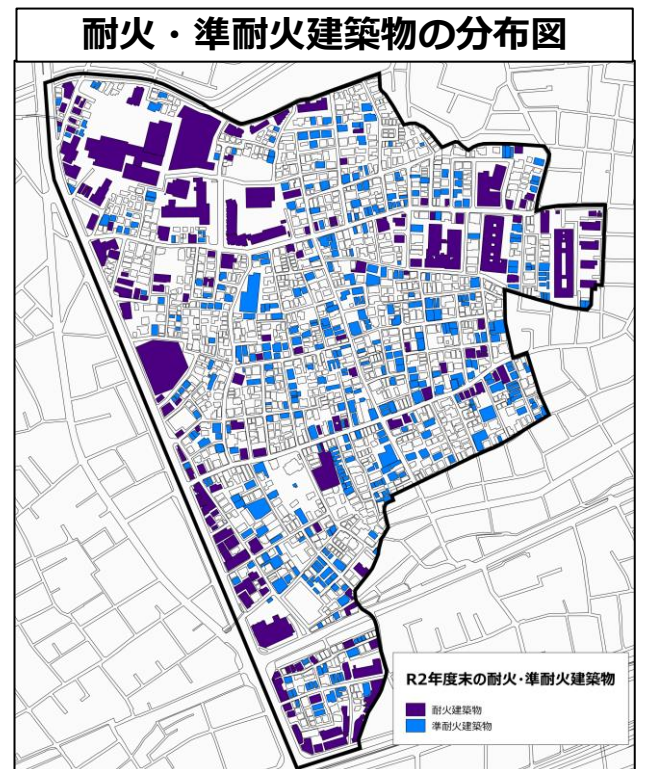
- 老朽建物の除却や建替えの支援による不燃化の促進

### 耐震化の促進

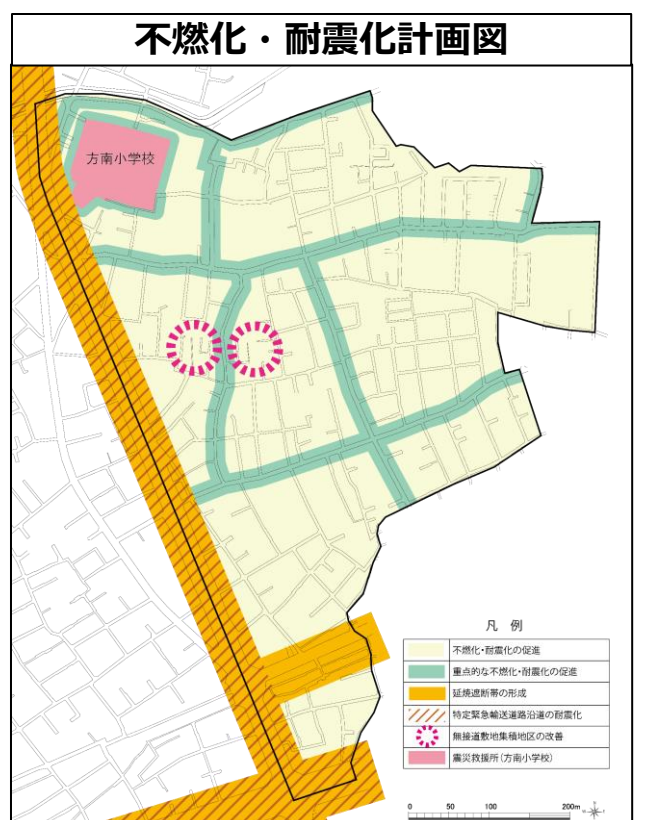
- 木造建物の耐震改修助成限度額や助成割合の割増による耐震化の支援

### 無接道敷地の改善

- 共同化等による防災性や住環境の改善を重点的に進める



※不燃領域率：市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の消失率はほぼゼロとなる。  
(出典：東京都防災都市づくり推進計画の基本方針)



参考

### 無接道敷地の改善の事例

半数の建物が無接道状態のエリアを、共同化により解消した事例

建替え前



建替え後

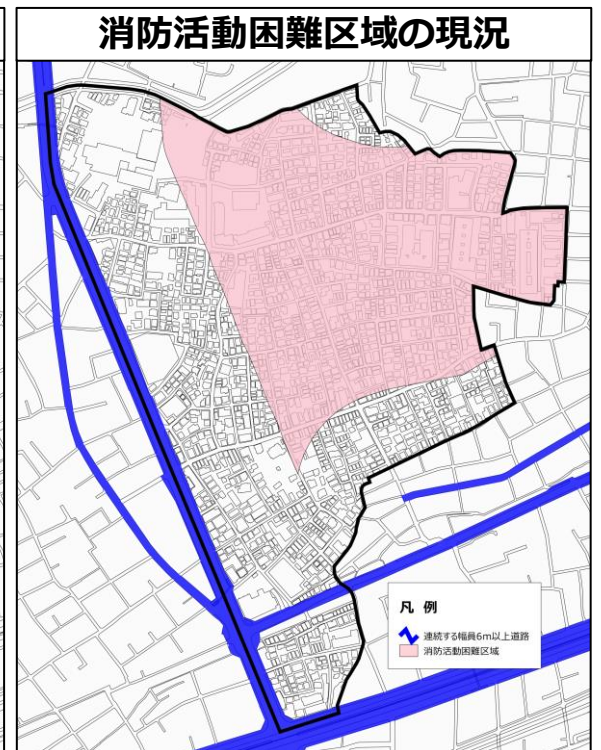
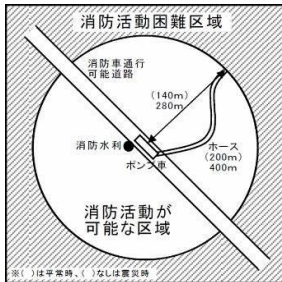


(出典 北区ホームページ)

## 2 現況・課題 道路基盤が弱い

- 消防活動困難区域が大半を占める
- 幅員 4 m未満の道路が多い
- 行き止まりが多い

消防活動困難区域とは  
消防車が円滑に通行し、  
活動できる幅員6m以上  
の道路から、半径  
140m（ホースが届く  
長さ）以上離れている  
区域のこと



## 2 取組方針 道路の整備

### 幅員 6 m以上の道路整備

- 地区の主要な道路として 6 m以上の道路の拡幅整備と沿道の建替えにより不燃化・耐震化を進める

### 狭あい道路の拡幅整備

- 拡幅整備する必要性が高い路線を「重点整備路線」として指定するための検討を行う
- 狭あい道路の後退用地に置かれた支障物件の除去や電柱の移設を促進する

### 行き止まりの改善

- 長い行き止まりの解消に向けた検討を行う

### 参考 行き止まりの改善の事例

広場整備で行き止まり  
を解消した事例

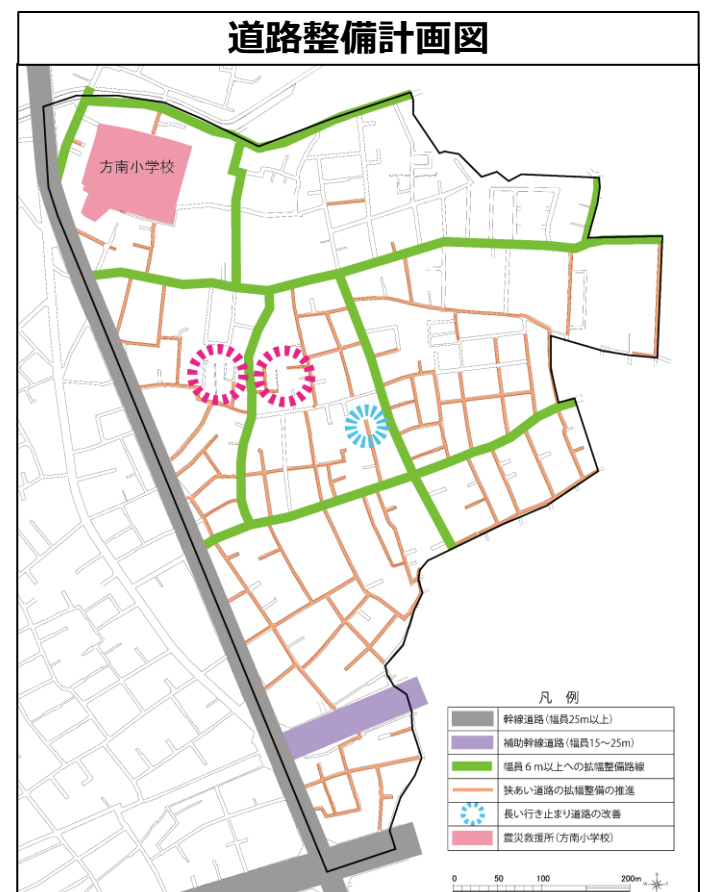


(太子堂地区)

行き止まりの終端にタラップや  
ステップを設け通り抜け通路を  
確保した事例



(出典 板橋区ホームページ)



### 3 現況・課題 公園・広場が少ない

- 一人当たりの公園等の面積は0.30㎡（区内平均2.25㎡/人）
- 地区の中央には公園や広場が無い
- 一時的な避難場所が少ない
- 過去のアンケート結果※において、将来の望ましい街並みについて、「緑が多いまち」や「公園等の整備の必要性」などの意見が多く寄せられた

※過去のアンケート結果は4ページ参照



### 3 取組方針 オープンスペースの確保

#### 公園等の整備

- 公園等が不足する区域を中心に整備を推進する
- 既存公園の拡張となるような場所、公道に面したアクセスのよい場所、災害時に一時的な避難場所として機能できる場所などについて検討する

#### ポケットパークの整備

- 道路の拡張整備等により生じた残地など、公園に比べると規模が小さい場所について、ポケットパークを整備する
- 地域の防災機能の拡充や地域の憩いのスペースなどとして機能できる場所について検討する



#### 参考

#### 公園・ポケットパークの事例

馬橋えんがわ公園（面積361.81㎡）  
（杉並区阿佐谷南）



仲町東プチテラス（面積約50㎡）  
（足立区千住仲町）



（出典 足立区ホームページ）

## 4 現況・課題 地域の防災・防犯について 更なる意識向上が求められる

- 防災訓練に参加したことのない方も多く、災害時の共助の輪をいかに広めていくかが課題となっている
- 見通しの悪い道路や夜間に暗さを感じる箇所がある



## 4 取組方針 まちの防災力強化・防犯性向上に向け、 地域住民との協働を促進する

### まちの防災力の強化

#### 耐震、不燃化の制度の周知・啓発

- 耐震診断・耐震改修相談会の定期的な開催
- 無料建替え相談会の定期的な開催

#### 防災対応力の強化

- 震災救援所の機能の拡充や備蓄物資等の充実
- 地域主体の防災訓練や防災イベント、講演会等の活動支援

### まちの防犯性の向上

#### 防犯力が高いまちづくり

- 防犯パトロールや環境美化活動等
- 街灯防犯カメラの増設や公園への防犯カメラの設置

#### 交通等の安全性

- 街路灯の新設・改修
- ゾーン30の指定検討

### まちの快適性の向上

#### 個々の敷地の緑化の推進等

- 市民緑地の設置の推進
- 建物の屋上や壁面の緑化の助成
- 接道部緑化の助成

#### ごみ出しのマナーの周知等

- 適正な分別ルールに関する周知、啓発、集積所の環境美化
- ふれあい収集の運用
- 外国人居住者対策

#### 空家等対策の推進

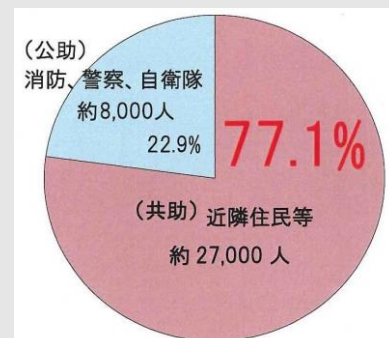
- 総合的な空家等対策の実施

## 参考

### 自助・共助の重要性

住民による出火対策、初期消火、救出などの自助・共助の取組により、地震による被害を大幅に減少できる可能性があります。

阪神・淡路大震災における  
救助の主体と救出者数



約8割が、近隣住民により助け出された

※出典：「大規模地震災害による人的被害の予測」（1997）自然科学第16巻第1号

阪神・淡路大震災における  
初期消火の方法と有効件数

区分	出火件数	初期消火有効件数	有効率
消火器	81件	38件	46.9%
水道・浴槽の水・汲み置き	29件	10件	34.5%
固定消火設備	13件	2件	15.4%
簡易消火用具（水バケツ等）	12件	4件	33.3%
もみ消した	3件	1件	33.3%
寝具・衣類等	2件	2件	100.0%
その他	6件	1件	16.7%
初期消火なし	139件		
計	285件	58件	

火災285件のうち146件で初期消火が行われ、そのうち、58件が火災の鎮火に有効

※資料：「平成7年火災年報（別冊）」

## 現況・課題

# 地域危険度の高さが上位

- 総合危険度はランク4になっている
- 前回（第8回）の地域危険度測定調査では、ランク5だったため、改善がみられる
- 建物倒壊危険度はランク3のまま
- 火災危険度はランク4のまま

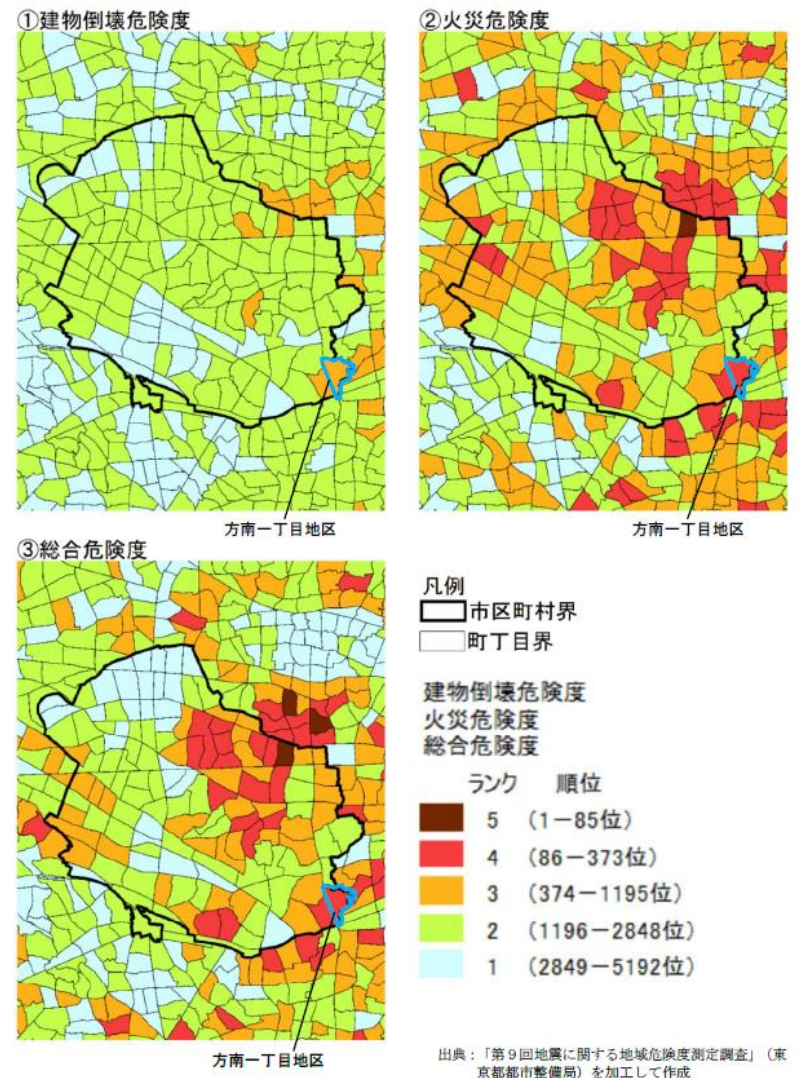


## 取組方針

**防災まちづくり方針図※に示す整備を行い、地域危険度を改善する**

※防災まちづくり方針図については17ページ参照

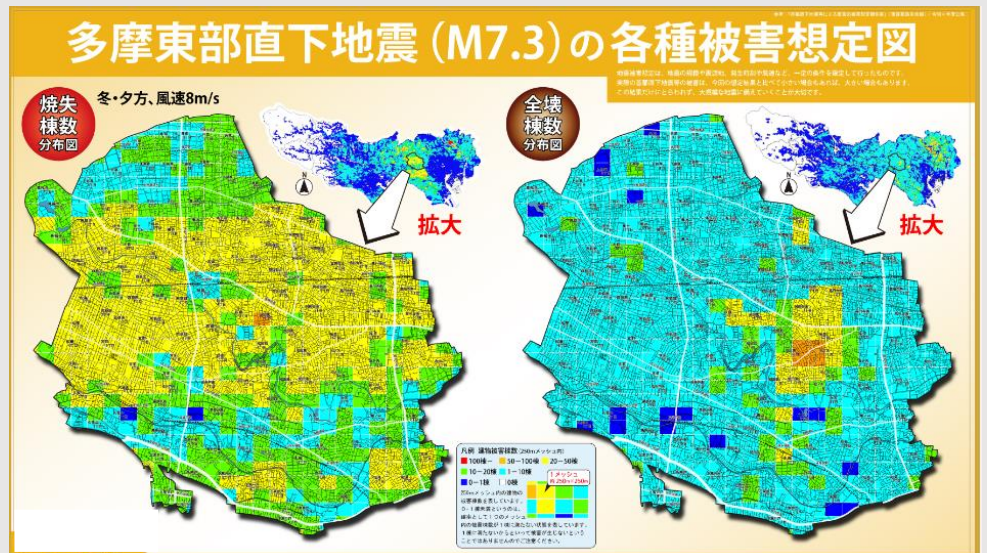
### 地震に関する地域危険度測定調査（第9回）



## 参考

### 多摩東部直下地震の被害想定

首都直下地震等による東京の被害想定が令和4年に公表されました。方南一丁目地区の一部において、焼失棟数が20～50棟、全壊棟数が10～20棟となっています。



※ 地震被害想定は、地震の規模や震源地、発生時刻や風速など、一定の条件を設定して行ったものです。実際の首都直下地震等の被害は、今回の想定結果と比べて小さい場合もあれば、大きい場合もあります。この結果だけにとらわれず、大規模な地震に備えていくことが大切です。

# 4

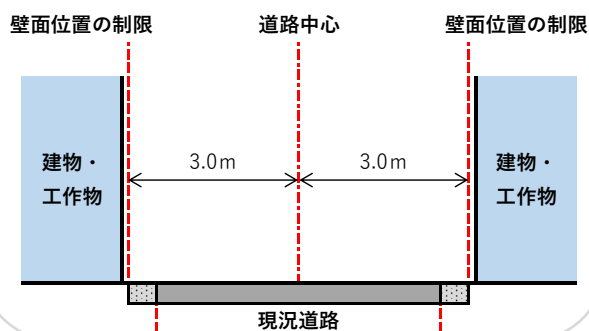
# まちづくりの 実現に向けて

## 取組方針 まちづくりの実現に向けたルールを導入

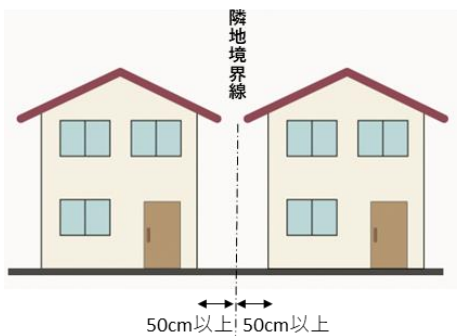
- 木造住宅密集地域の改善のため、国や都の補助事業導入を検討する
- まちづくりルールの導入を検討する

### まちづくりルールの例

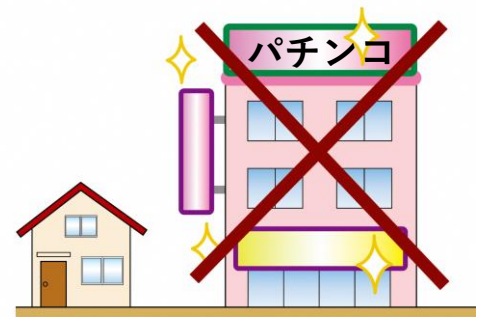
#### 道路からの壁面の位置の制限



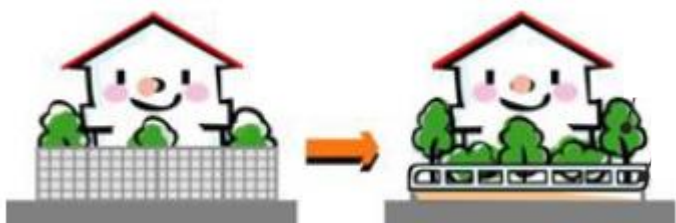
#### 隣地からの壁面の位置の制限



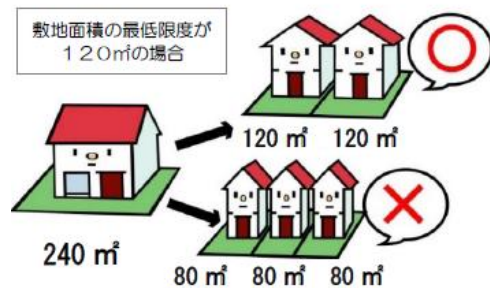
#### 建築物等の用途の制限



#### 垣・さくの構造の制限



#### 敷地面積の最低限度の制限



#### 形態・色彩・意匠の制限





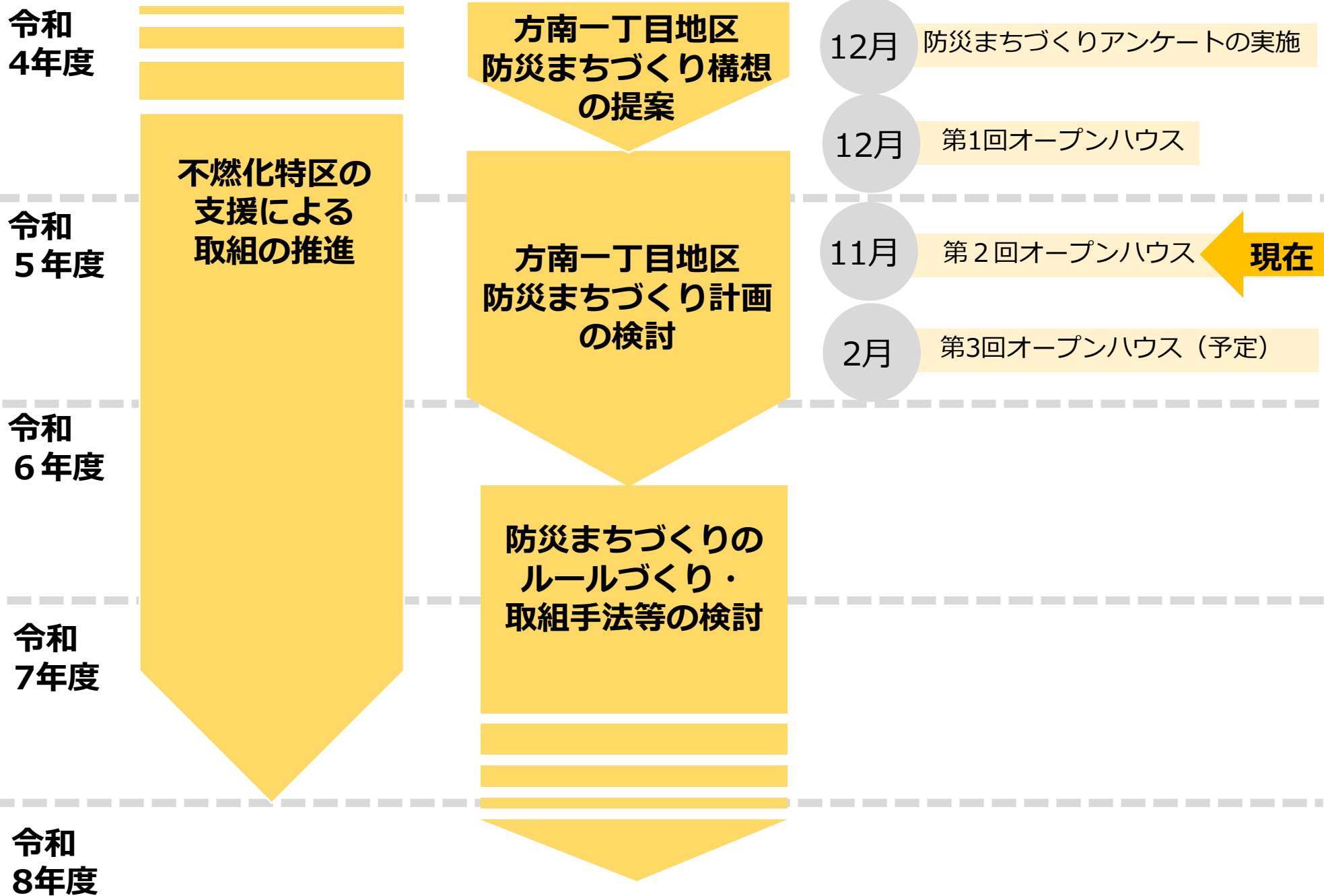
# 防災まちづくり方針図



# 5 スケジュール

## 取組方針 まちづくりの実現に向けたスケジュール

- 既に行っている不燃化特区の支援による取組を継続して推進する
- 方南一丁目地区防災まちづくり計画の策定後、ルールづくり・取組手法等の検討を行う



）