



第1回 まちづくりルール検討会

令和7年10月24日(金)



目次

1. 開会
2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて
3. 意見交換・質疑応答
4. 今後のスケジュール
5. 閉会

目次

1. 開会
2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて
3. 意見交換・質疑応答
4. 今後のスケジュール
5. 閉会

目次

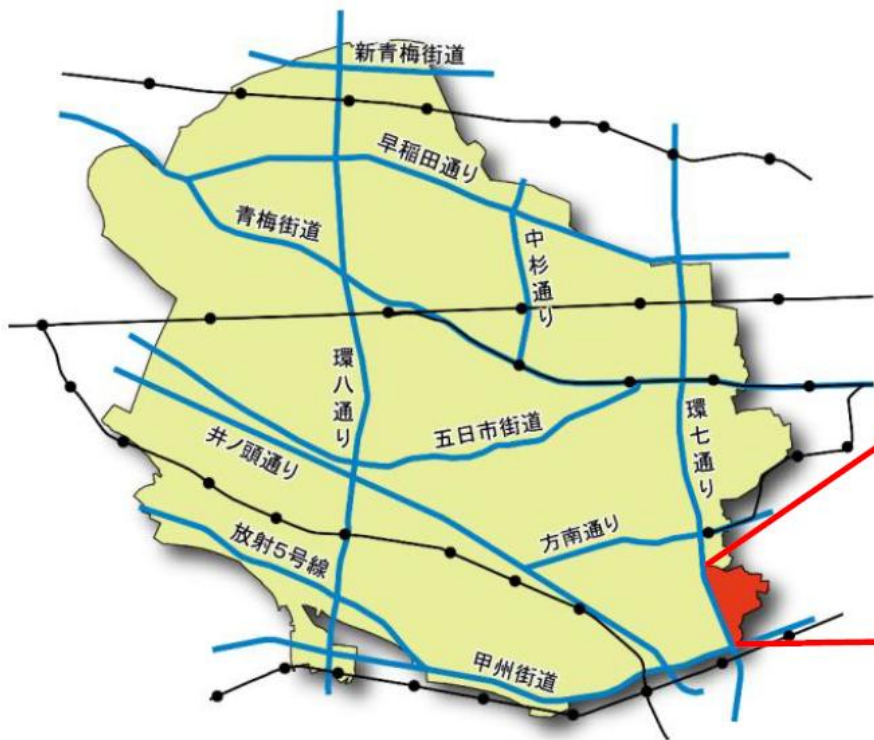
1. 開会
2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて
3. 意見交換・質疑応答
4. 今後のスケジュール
5. 閉会

①これまでの取組み

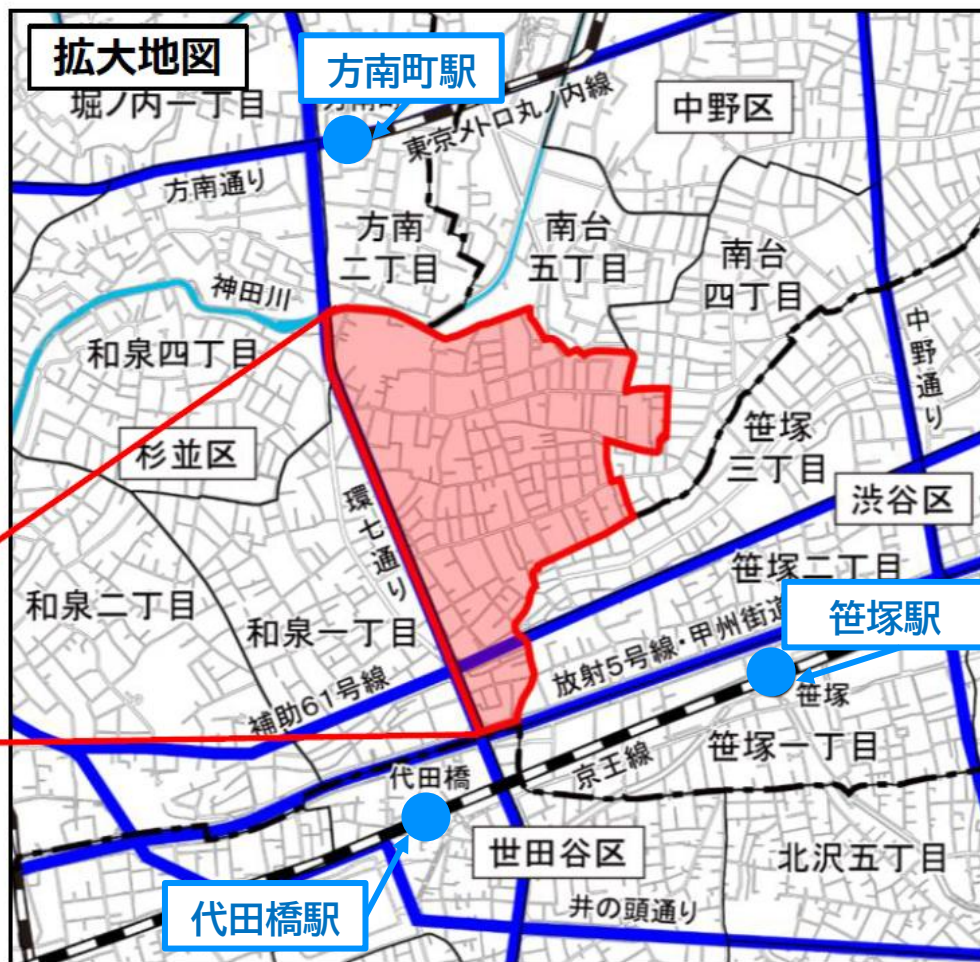
2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

面積：約 33.7ha

広域地図



位置：杉並区方南一丁目地区



①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

地区の大半が第一種低層住居専用地域、環七沿道沿いは近隣商業地域に指定されています。



第一種低層
住居専用地域



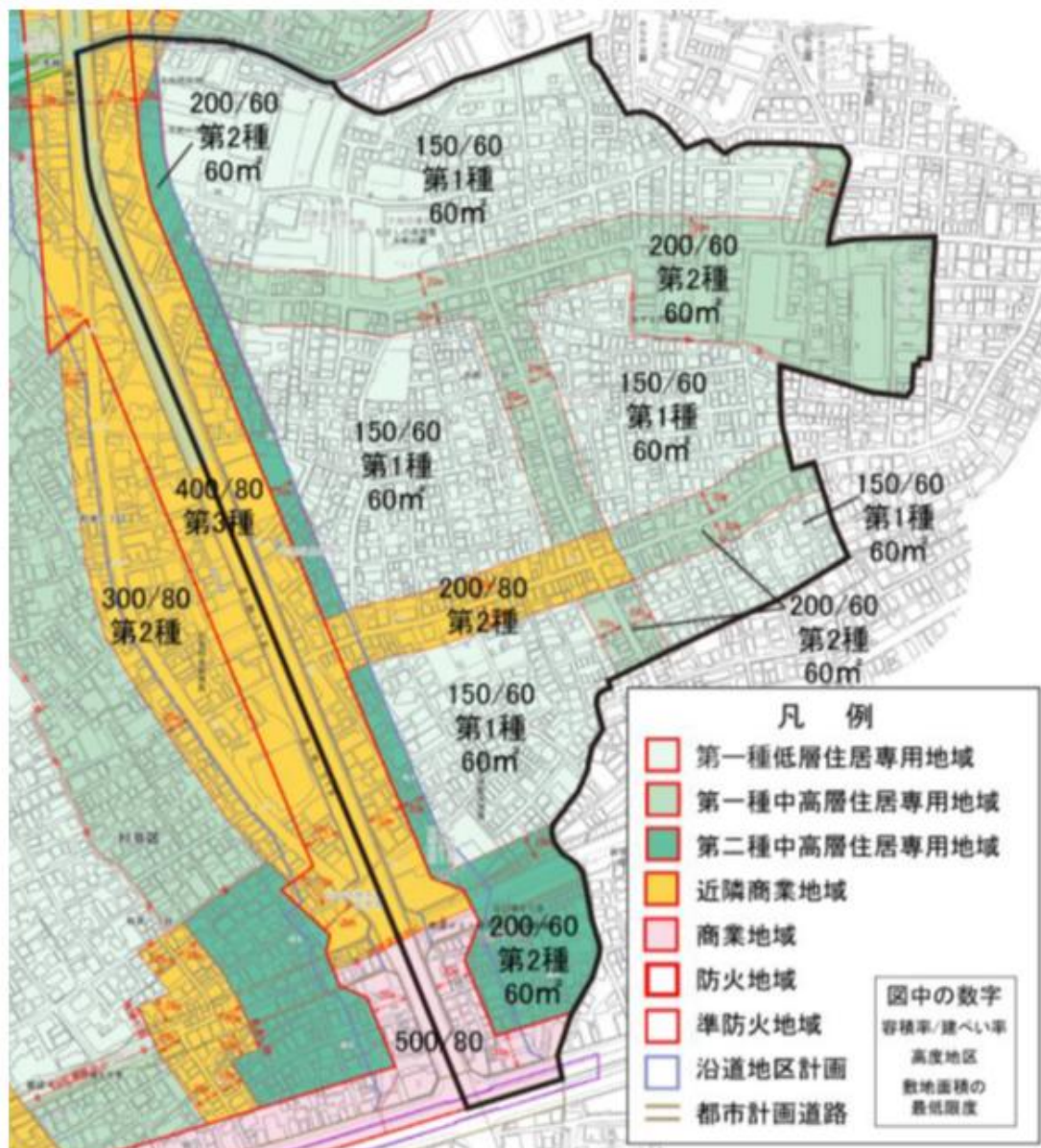
第一種中高層
住居専用地域



近隣商業地域
(東西道路の南側)



近隣商業地域(環七)



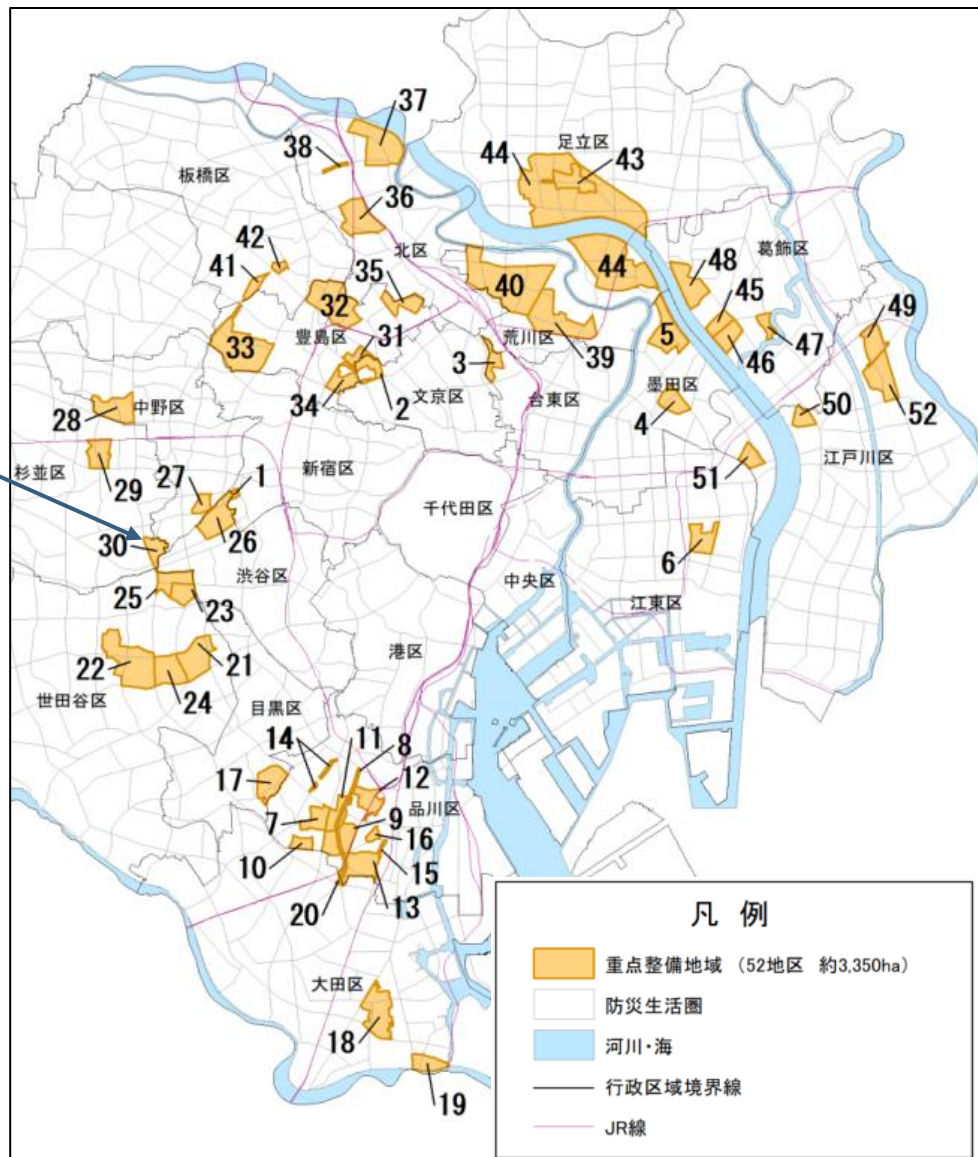
①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

東京都 防災都市づくり推進計画の
“重点整備地域” に指定

方南一丁目地区

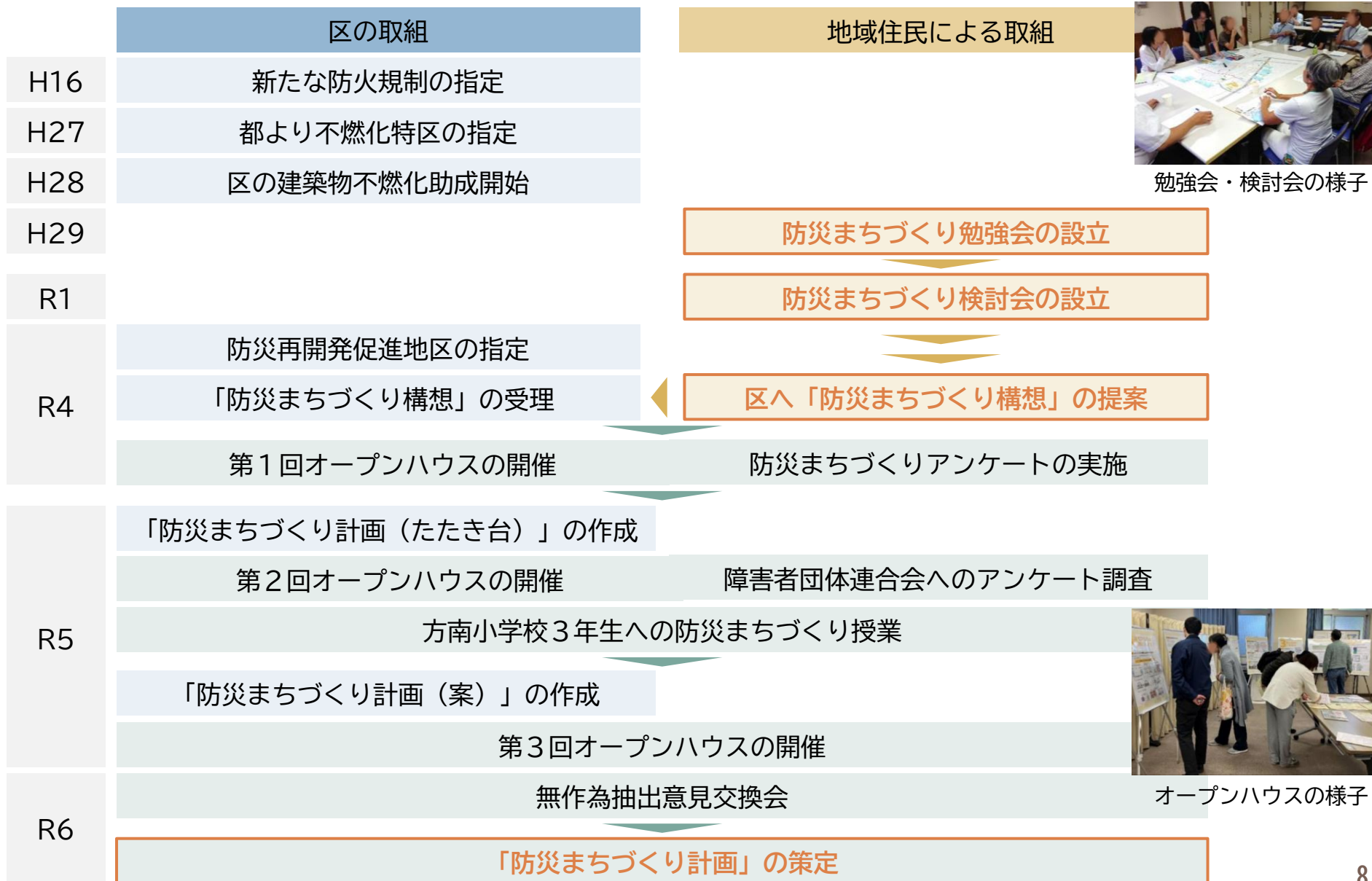
木造住宅が密集し、
狭い道路が多く、
公園等の空地が少ない
ことなどから、
**大規模地震の発生時に
大きな被害が懸念
されています。**



東京都「防災都市づくり推進計画」

①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて



①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

まちの将来像

みんなでつくる地震と火災に強い
みどり豊かなまち

防災まちづくりの柱・取組方針

柱1 地震や火災に強いまちをつくる

取組方針

- (1) 建物の不燃化・耐震化等
- (2) 道路の整備
- (3) オープンスペースの確保

柱2 安全で暮らしやすいまちをつくる

取組方針

- (1) まちの防災力の向上
- (2) まちの防犯性・安全性の向上
- (3) まちの快適性の向上



令和6年8月
杉並区

杉並区

「方南一丁目地区 防災まちづくり計画」

①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

地区の課題①

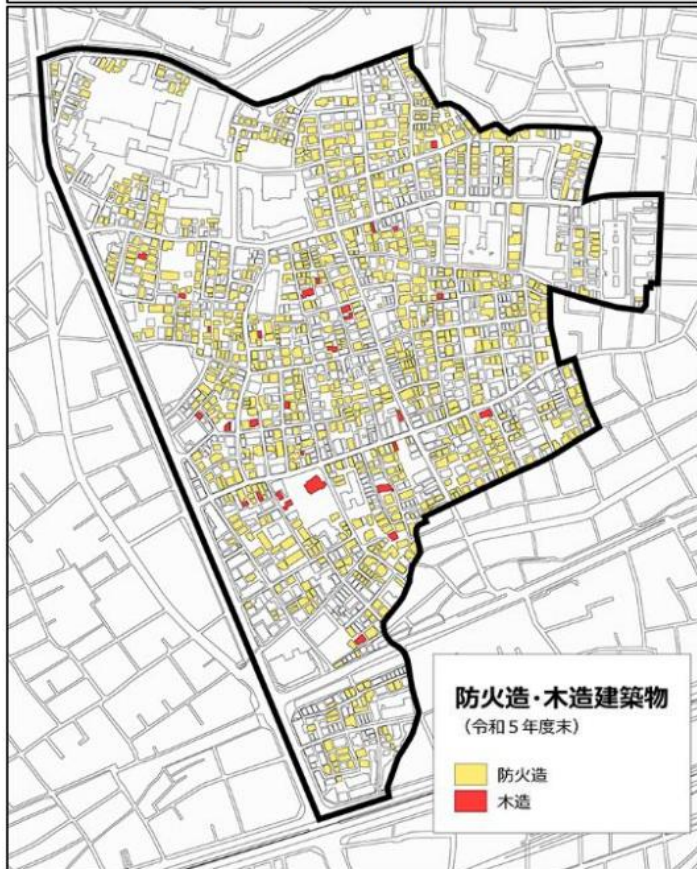
木造住宅が密集している

P.7

方南一丁目地区
防災まちづくり計画

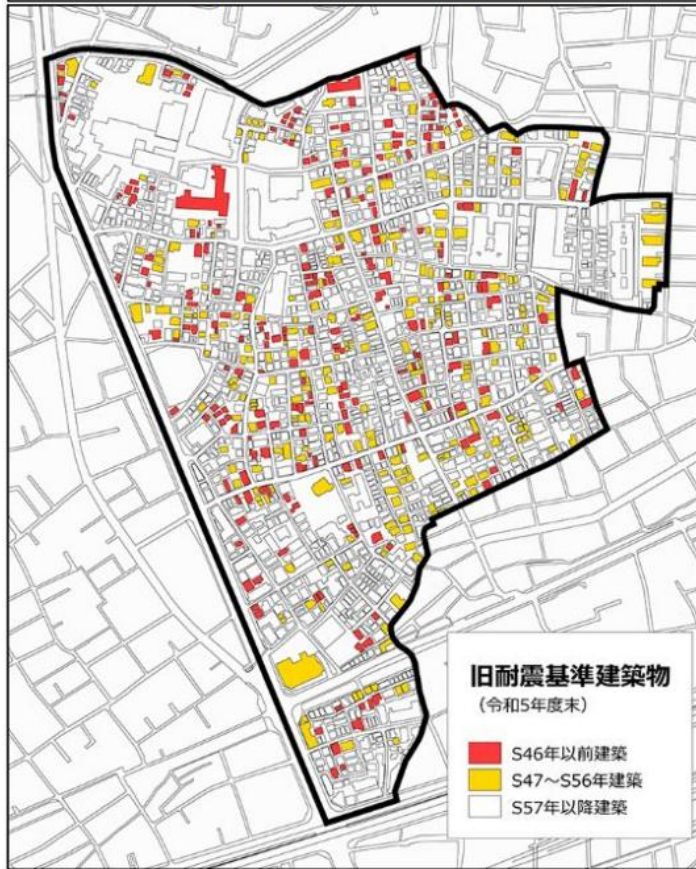
令和6年8月
杉並区

防火造・木造建築物分布図



出典：令和4年度杉並区土地利用現況調査を基に作成

旧耐震基準の建築物分布図



出典：令和4年度杉並区土地利用現況調査を基に作成

旧耐震建築物は、
全建築物の
約1/3

①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

地区の課題②

道路基盤がぜい弱

P. 8-9

方南一丁目地区
防災まちづくり計画

令和6年8月
杉並区

方南一丁目の道路幅員（現況）



狭あい道路



行き止まり道路

①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

地区の課題③

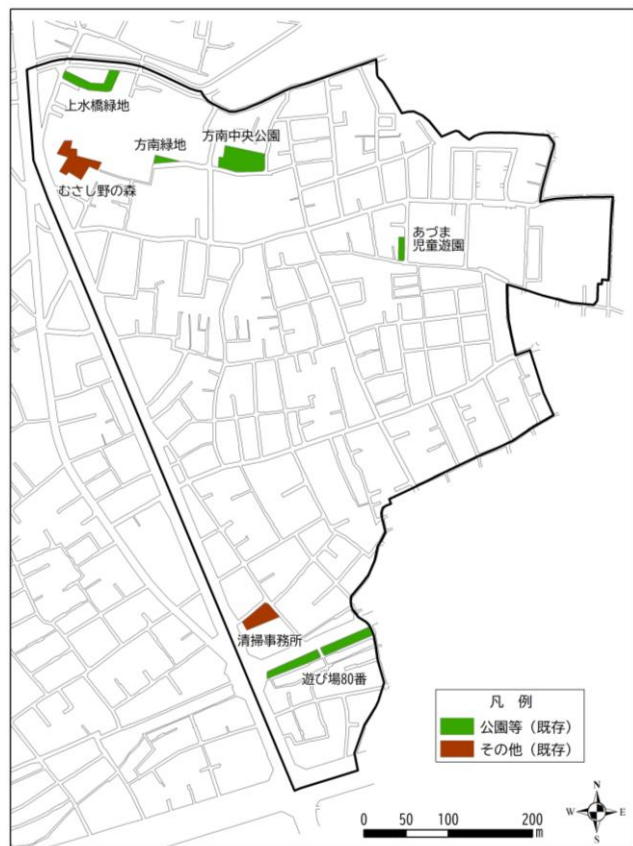
公園・広場が不足している

P. 10

方南一丁目地区
防災まちづくり計画

令和6年8月
杉並区

地区内の公園等の分布



上水橋緑地



方南中央公園



遊び場 80番



清掃事務所

①これまでの取り組み

2. これまでの取り組みやまちづくりルール検討に向けて

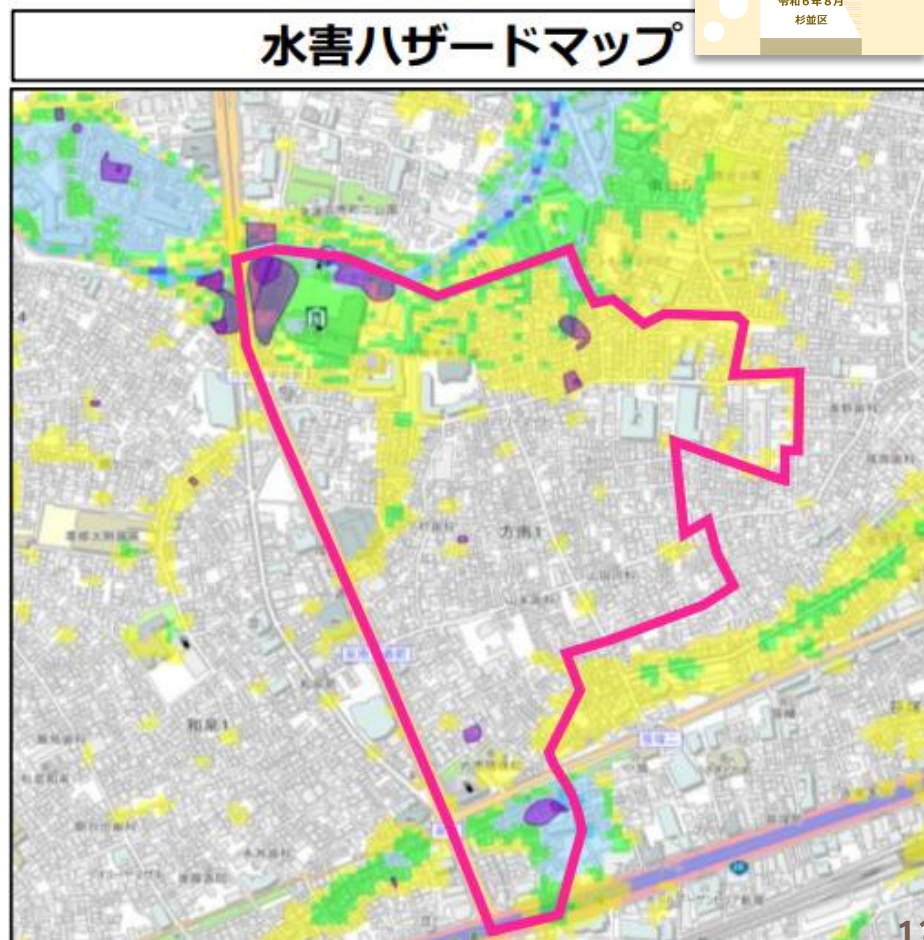
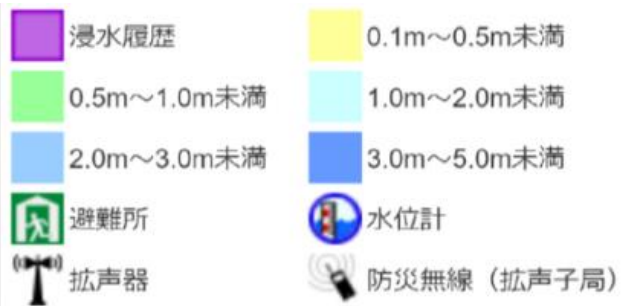
地区の課題④

地域の防犯・防災について

P.11

方南一丁目地区
防災まちづくり計画

令和6年8月
杉並区



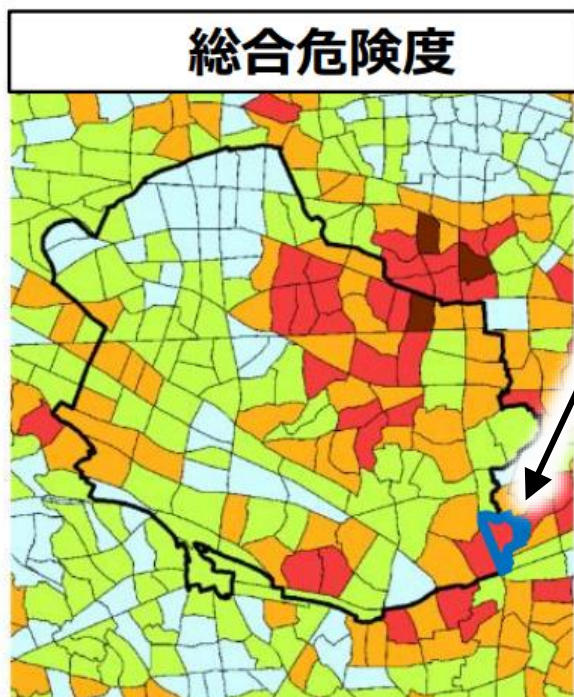
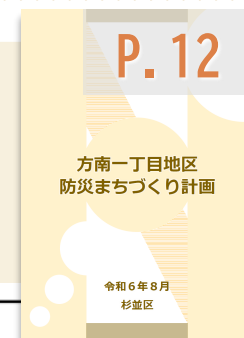
①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

地区の課題⑤

地域危険度が高い

地震に関する地域危険度測定調査（第9回）（令和4年東京都公表）



凡例
市区町村界
町丁目界
方南一丁目地区

ランク	順位（都内）
5	（1－85位）
4	（86－373位）
3	（374－1195位）
2	（1196－2848位）
1	（2849－5192位）

総合危険度は
「4」と高い

出典：地震に関する地域危険度測定調査（第9回）を基に作成

①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

課題①

木造住宅が
密集している

課題②

道路基盤が
ぜい弱

課題③

公園・広場が
不足している

課題④

地域の防犯・
防災について

課題⑤

地域危険度が
高い

災害時想定されるリスク

- ・ 火災発生時の延焼拡大
- ・ 狭あい道路により、消防・救急活動、避難行動が困難
- ・ 建物倒壊による避難経路の遮断



リスクを回避・低減するために、まちづくりのルールを定めます。

①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

■まちづくりのルールの例



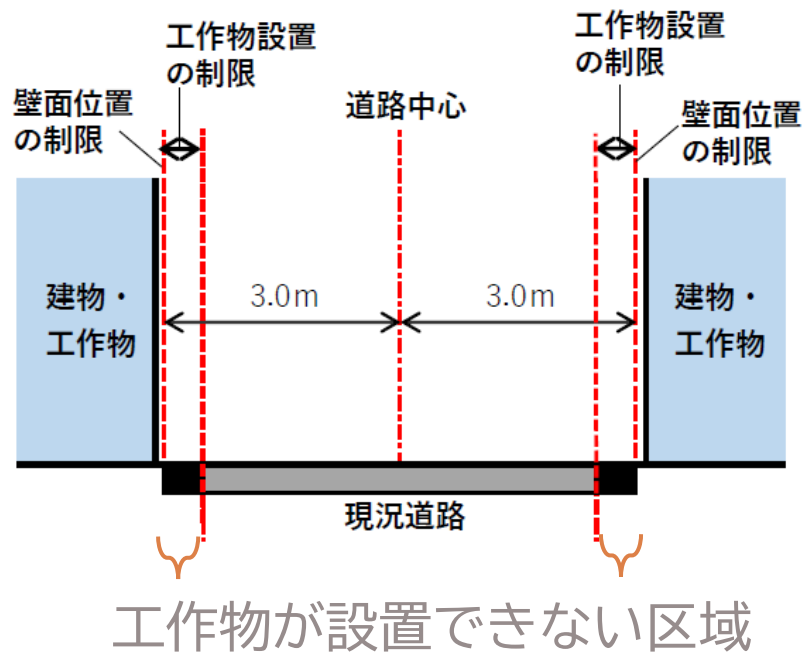
① 前面道路からの壁面位置の制限、工作物の設置の制限

目的

道路の空間確保を確実に進めるため

ルール

道路境界線からの壁面の位置（後退する距離）と、後退区域における工作物の設置を制限する



①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

■まちづくりのルールの例

P. 33

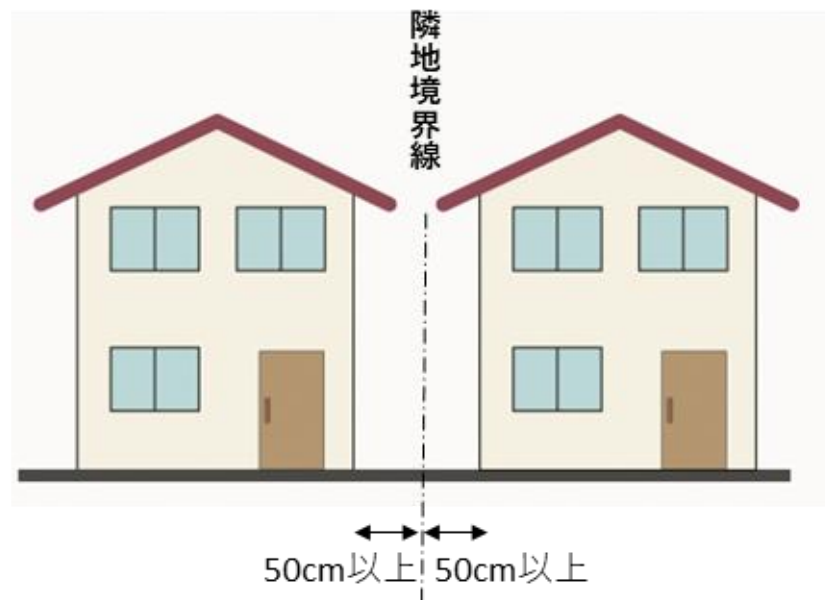
方南一丁目地区
防災まちづくり計画

令和6年8月
杉並区

② 隣地からの壁面位置の制限

目的 相隣環境の確保、延焼の抑制、
メンテナンス空間の確保等のため

ルール 隣地との敷地境界からの壁面の
位置（後退する距離）を制
限する



①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

■まちづくりのルールの例



③ 垣・さくの構造の制限

目的 塀の倒壊による人的被害や狭あい道路等の閉塞を防ぐため

ルール 垣・さくの構造は、生垣やフェンス等とし、ブロック塀や万年塀は制限する



①これまでの取組み

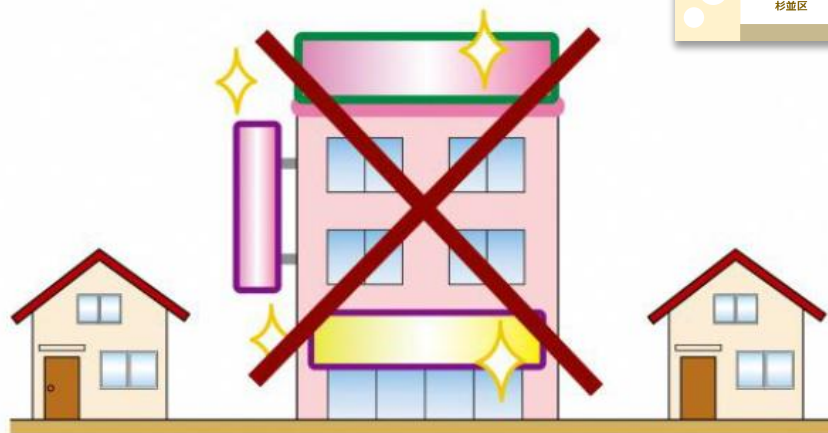
2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

■まちづくりのルールの例

④ 建築物等の用途の制限

目的 住宅地に隣接する商店街、沿道商業地として健全な環境を維持するため

ルール 商業地域、近隣商業地域に建てられる建築物の用途のうち、風営法関連施設※を制限する



※風営法関連施設

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）に規定する、キャバレーなど接待や遊興を伴う飲食店や、低照度の飲食店、区画飲食店、パチンコ屋、ゲームセンター等

P. 34

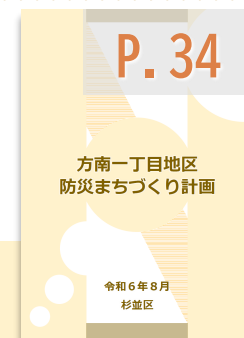
方南一丁目地区
防災まちづくり計画

令和6年8月
杉並区

①これまでの取組み

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

■まちづくりのルールの例



⑤ 形態・色彩・意匠の制限

目的 良好な街並みを保全・形成するため

ルール

周辺の街並みと調和し、圧迫感のない建物になるよう、建築物の色彩や、屋根や壁面の形状や色彩、材料等について制限する



②まちづくりルール検討

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

まちづくりルール検討会 開催の目的

まちづくりのルールについての意見交換

- 方南一丁目地区防災まちづくり計画をもとに、まちづくりのルールについて意見交換を行い、地域のみなさまとともにまちづくりを進めていきます。

「方南一丁目地区のルール」のたたき台の作成

- みなさまの意見を反映しながら、「方南一丁目地区のルール」のたたき台を作成します。

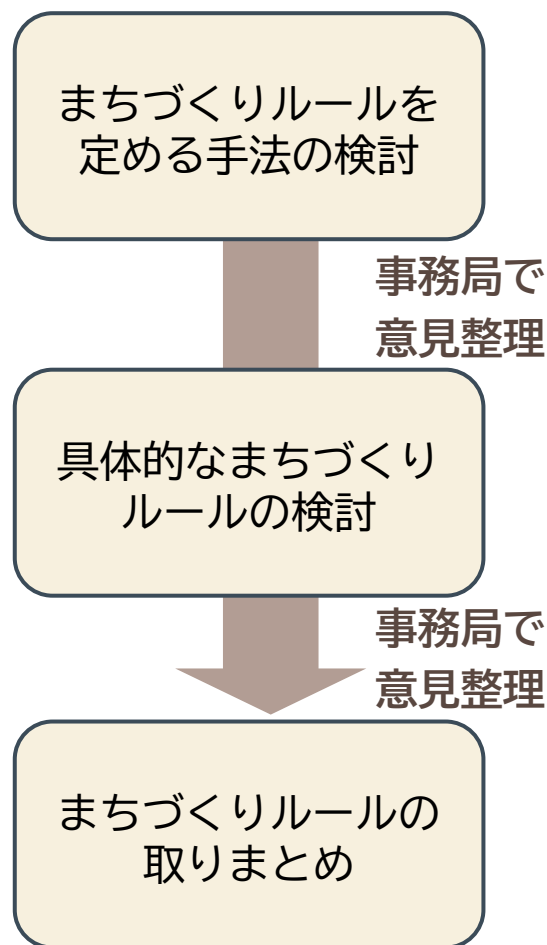


②まちづくりルール検討

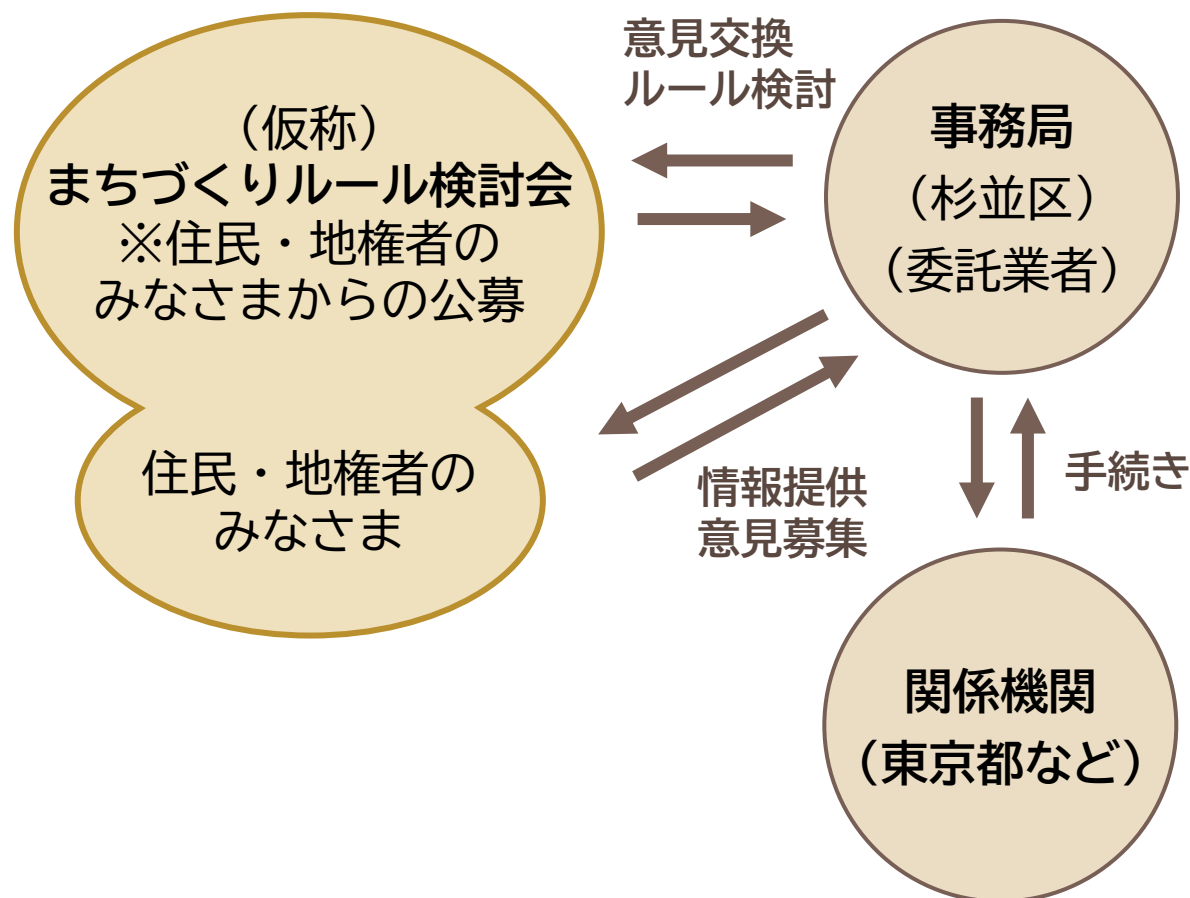
2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

検討の流れ・体制

検討の流れ



まちづくりルール検討会の検討体制



②まちづくりルールを検討

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

本日の検討テーマ「まちづくりのルールとは？」

まちづくりのルールについての意見交換

- まちづくりのルールを定めるには、いくつかの手法があります。
(地区計画、建築協定など)
- 本日は、方南一丁目地区にふさわしい手法について、みなさんと考えていきたいと思います。



②まちづくりルールを検討

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

まちづくりルールを定める方には、大きく3つの手法があります

手法① 都市計画法に基づく **地区計画**

手法② 建築基準法に基づく **建築協定**

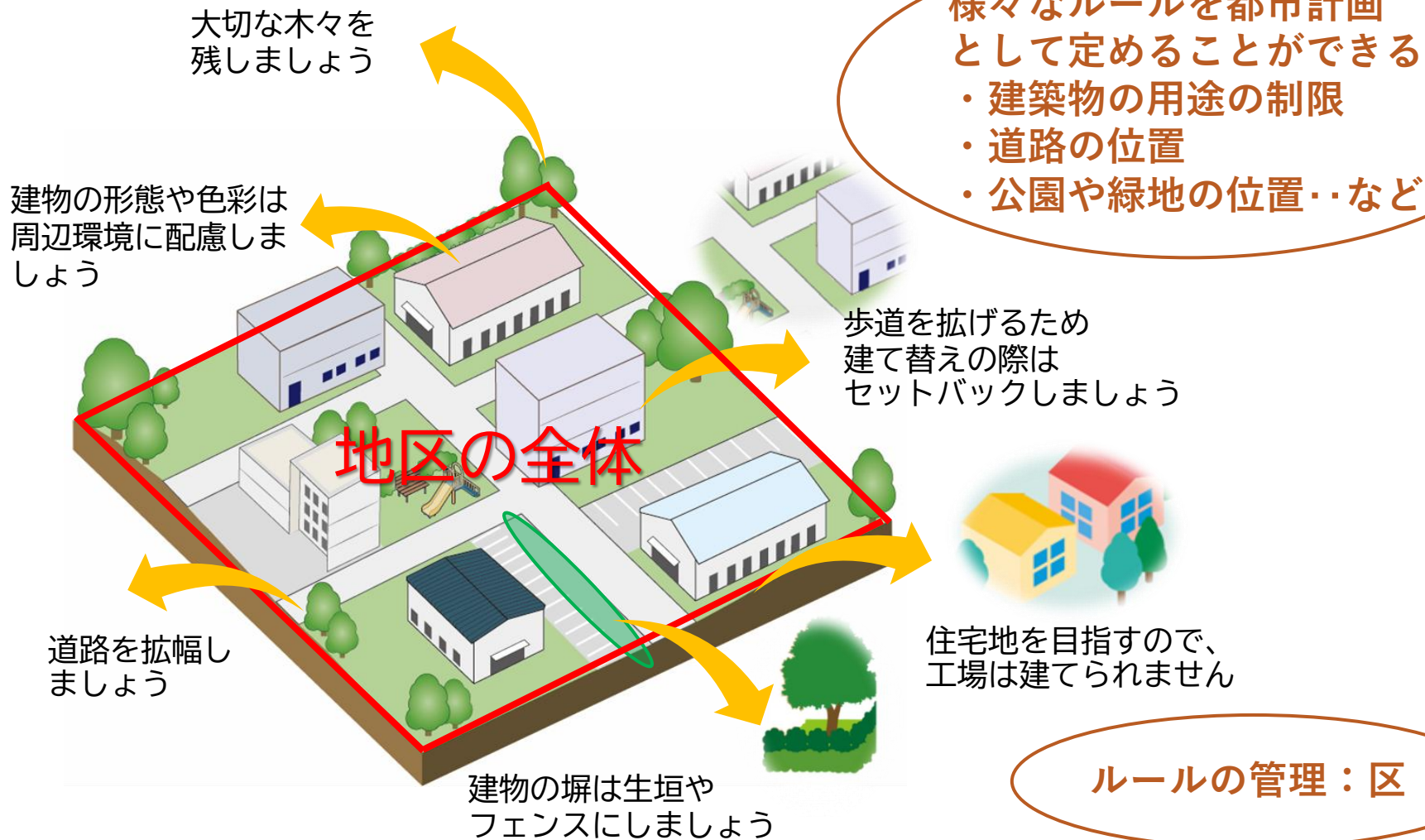
手法③ 法に基づかない **自主協定**

それぞれのまちづくりのルールに特徴があります

②まちづくりルールへの検討

2. これまでの取り組みやまちづくりルール検討に向けて

まちづくりルールを定める手法①（地区計画）



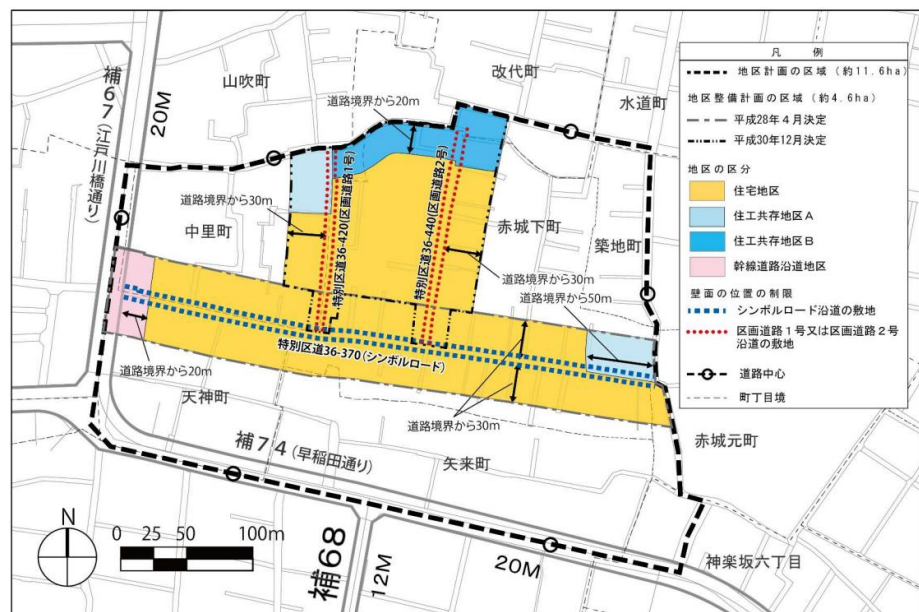
②まちづくりルール of 検討

2. これまでの取り組みやまちづくりルール検討に向けて

事例紹介（地区計画）

赤城周辺地区 東京都新宿区

概要	都市計画決定	平成28年4月22日	用途地域	第二種住居地域
(抜粋) 制限内容	壁面の位置の制限	・道路中心線から3.0m（高さ12m以下の部分）（写真掲載部分）		
	工作物の設置の制限	・門、塀、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなる工作物を制限（公益上必要なものを除く）		



区域図（赤城周辺地区地区計画リーフレット）

写真（google map）

②まちづくりルール of 検討

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

まちづくりルールを定める手法②（建築協定）

~~大切な木々を
残しましょう~~

建物の形態や色彩は
周辺環境に配慮しま
しょう

地区の一部

~~道路を拡幅し
ましょう~~

建築物に関するルールのみを
定めることができる

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の塀や生垣の形態・・・など

歩道を拡げるため
建て替えの際は
セットバックしましょう

住宅地を目指すので、
工場は建てられません

建物の塀は生垣や
フェンスにしましょう

ルールの管理：住民

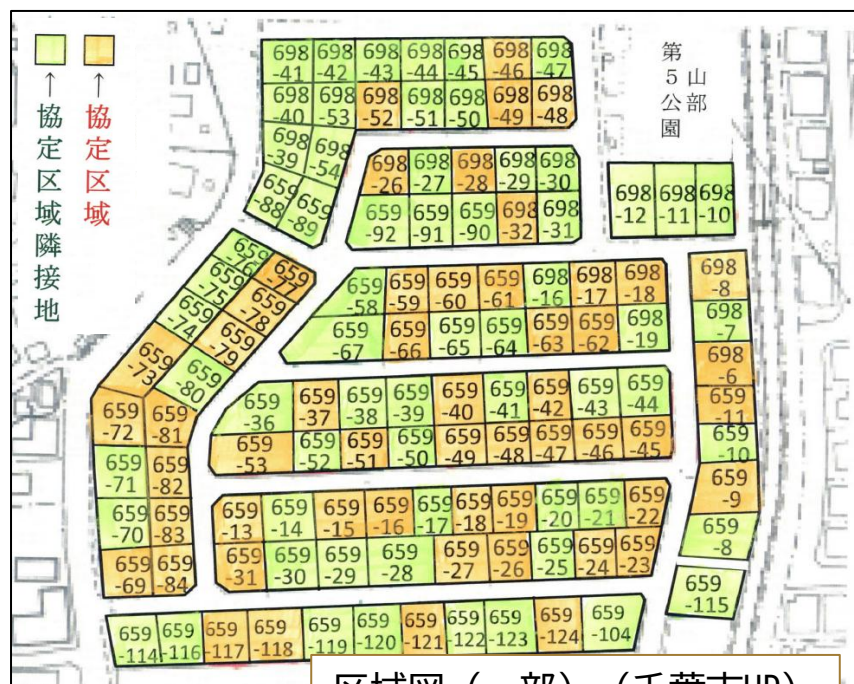
②まちづくりルール of 検討

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

事例紹介（建築協定）

東千葉住宅自治会地区建築協定 千葉県中央区

概要	認可年月日	令和5年3月20日	用途地域	第一種中高層住居専用地域
(抜粋) 制限内容	用途の制限	・ 1戸建て、専用住宅のみ		
	壁面の位置の制限	・ 隣地境界線より1.0m以上（例外あり）		
	高さの制限	・ 地盤面から9.0m、軒の高さは7.0m以下		



区域図（一部）（千葉市HP）



写真（google map）

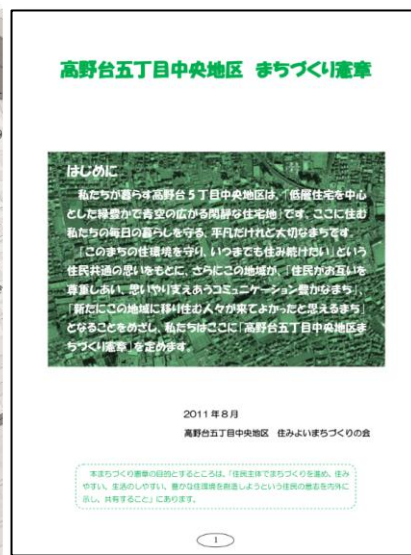
②まちづくりルール of 検討

2. これまでの取り組みやまちづくりルール検討に向けて

事例紹介（自主協定）

高野台5丁目中央地区住みよいまちづくり会 東京都練馬区

概要	認定年月日	平成24年3月28日	用途地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域
まちづくり憲章 の内容	目的	住民主体でまちづくりを進め、住みやすい、生活のしやすい、豊かな住環境を創造しようという住民の意志を内外に示し、共有すること		
	目標	①低層住宅を中心としたまちなみをのこしましょう<まちなみ> ②安全・安心なまちをめざしましょう<安全・安心> ③コミュニケーションのとれたまちをつくりましょう<コミュニティ>		



- ・ 法的拘束力はない
- ・ ルールの管理：住民

区域図・まちづくり憲章
(高野台5丁目中央地区住
みよいまちづくり会HP)

②まちづくりルール of 検討

2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて

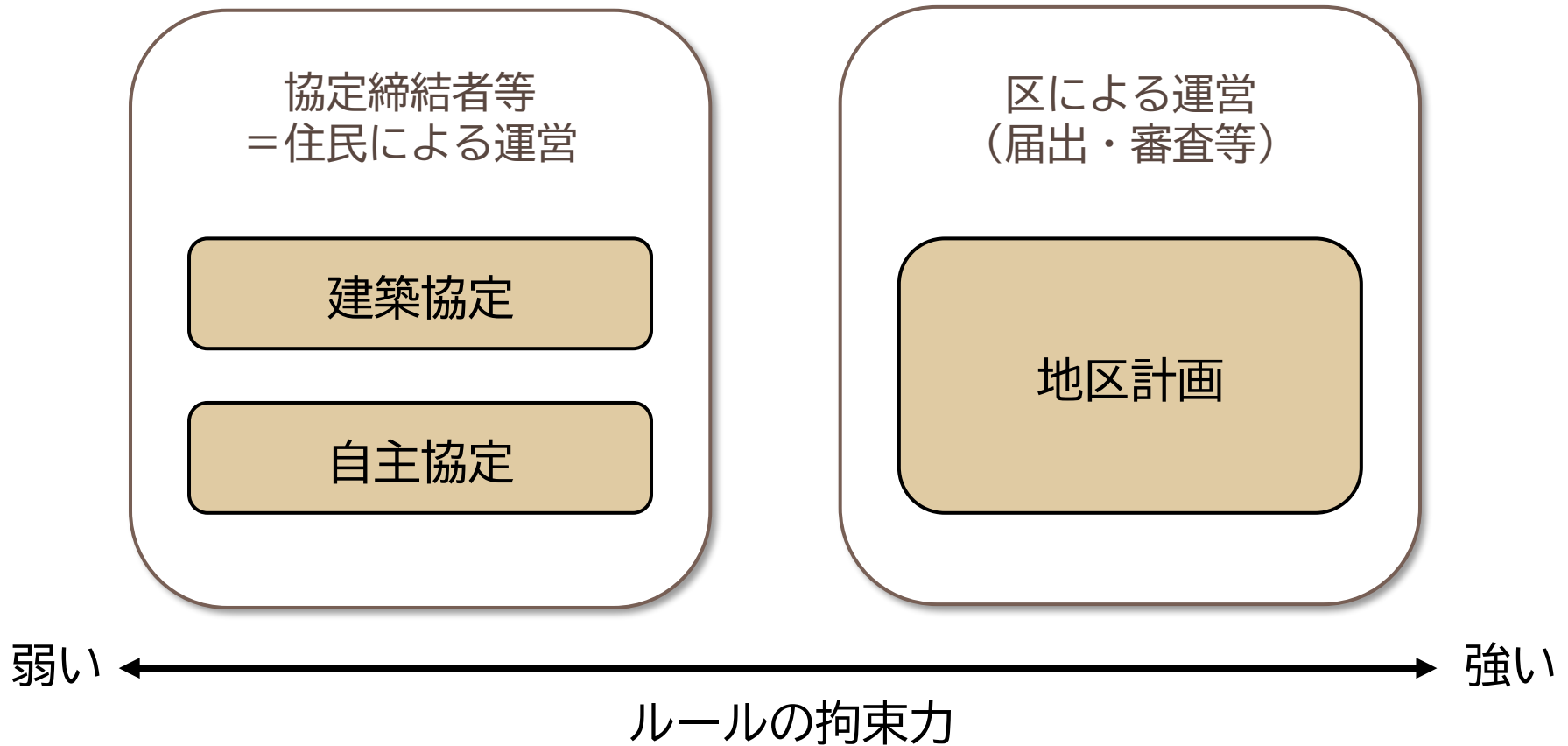
まちづくりルールを定める手法の違い

	地区計画	建築協定	自主協定
法令	都市計画法	建築基準法	-
ルールの性格	都市計画法に基づく公的なルール	住民同士が定める私（自主）的なルール	住民同士の私（自主）的なルール
ルールの内容	建築物の用途等のルール及び道路や公園等の施設整備など	建築物に関する用途や意匠、構造など	法律に基づき定められたものはない
ルールの範囲	一定規模の地区（街区）単位	協定締結者等の敷地単位	当事者間の合意範囲
有効期間	期限なし	建築協定書内で定める	明確な期間なし
決定権者	土地所有者等の意見を反映し、区が決定	協定締結者が決定	協定締結者が決定
運営主体	区による運営（届出・審査等）	建築協定運営委員会（住民）による運営	協定締結者等（住民）による運営

②まちづくりルールへの検討

2. これまでの取り組みやまちづくりルール検討に向けて

まちづくりルールを定める手法の違い（運営主体と拘束力の違い）



目次

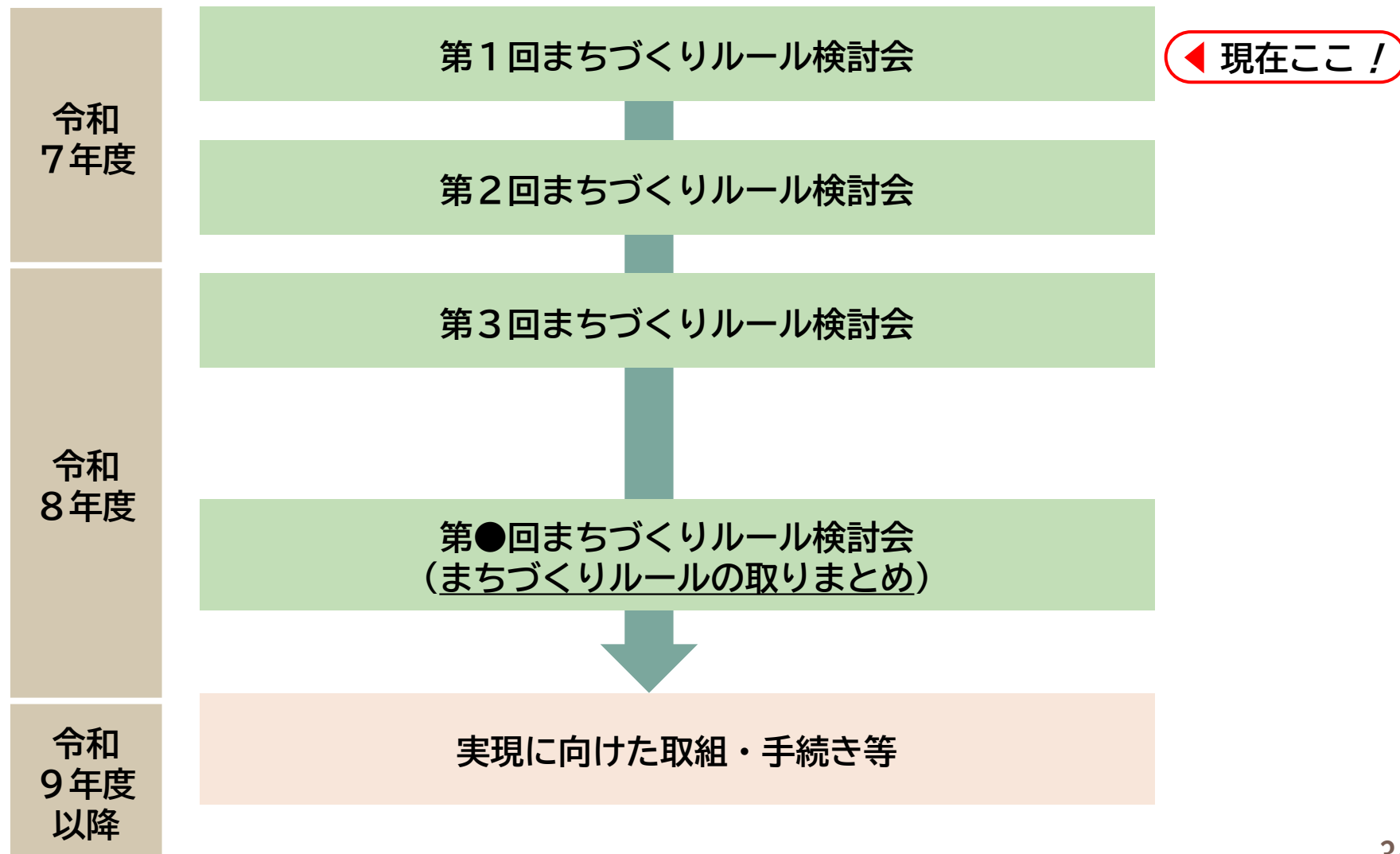
1. 開会
2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて
3. 意見交換・質疑応答
4. 今後のスケジュール
5. 閉会

目次

1. 開会
2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて
3. 意見交換・質疑応答
4. 今後のスケジュール
5. 閉会

①今後のスケジュール

今後のスケジュール



目次

1. 開会
2. これまでの取組みやまちづくりルール検討に向けて
3. 意見交換・質疑応答
4. 今後のスケジュール
5. 閉会



ありがとうございました！

