

# 玉川上水・放射5号線周辺地区 まちづくりだより No. 3

発行日：平成27年10月 / 発行：杉並区都市整備部まちづくり推進課 / 編集協力：(株)首都圏総合計画研究所

## まちづくり意見交換会・オープンハウスを開催しました

日頃より杉並区のまちづくりにご理解とご協力をいただきありがとうございます。

区では、平成27年1月から8月にかけて、まちづくり意見交換会とオープンハウスを開催し、来場された皆様から、放射5号線周辺のまちづくりについて、多くのご意見をいただきました。今回のまちづくりだよりでは、第3回以降の意見交換会の主な説明内容とご意見を紹介します。

今後は意見交換会等でのご意見などを踏まえ、「まちづくり計画（中間のまとめ）」及び「地区計画素案」の策定を進め、地域の皆様にお示しする予定です。

### まちづくり意見交換会・オープンハウスの開催状況

第1回まちづくり意見交換会【1月27日(火)、28日(水)】  
テーマ：まちづくり計画の策定に向けて（P.2～3参照）

第2回まちづくり意見交換会【5月19日(火)、21日(木)】  
テーマ：まちの現状と課題、まちづくりの方針等（P.2～3参照）

第3回まちづくり意見交換会【6月12日(金)】  
テーマ：放射5号線沿道の土地利用（P.2～3参照）

第4回まちづくり意見交換会【6月19日(金)】  
テーマ：一般住宅地の土地利用（P.4参照）

第5回まちづくり意見交換会【7月8日(水)】  
テーマ：みどり・景観（P.5参照）

第6回まちづくり意見交換会【7月15日(水)】  
テーマ：安全・安心（P.6参照）

第7回まちづくり意見交換会(追加開催)【7月25日(土)】  
テーマ：2～6回の内容を改めて説明（P.7参照）

オープンハウス【8月1日(土)、2日(日)、3日(月)】  
テーマ：意見交換会で使用した資料や模型の展示（P.7参照）

〈今後の取り組み〉平成27年度冬頃（予定）  
まちづくり計画中間のまとめ・地区計画素案の提示



第5回まちづくり意見交換会の様子  
※第3回から第7回の意見交換会は、グループに分かれて意見交換を行いました。



オープンハウスの様子（2日）

玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくりの今後の進め方等については、「まちづくりだより」を発行してお知らせ致します。

# テーマ：放射5号線沿道の土地利用 (第3回まちづくり意見交換会)

【開催日:6月12日(金) / 会場:久我山会館2階 第1、第2集会室 / 参加人数:20名】

放射5号線沿道のまちづくりの方針(たたき台)や、まちの将来像をもとに、①玉川上水のみどりや周辺の住環境と調和した建築物の高さ、②環境配慮型の幹線道路沿道にふさわしい建築物の用途について、区から以下の内容を説明し、意見交換を行いました。

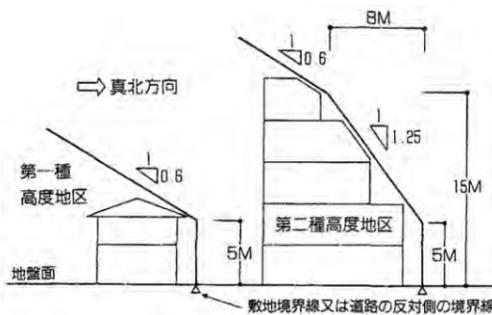
## まちづくりの方針(たたき台)・まちの将来像

方針：中層住宅を中心とする良好な市街地の形成と地域に親しまれる店舗や後背地の環境に配慮したまちなみを誘導する  
 将来像：便利で住みやすいまち

## ①放射5号線沿道の建築物の高さについて

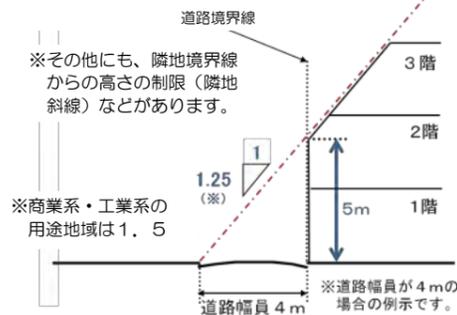
現在の主な高さ制限(高度地区による北側高さの制限、道路からの高さ制限、日影規制)の説明を行いました。

### 高度地区による北側高さの制限 (参考)



敷地の北側にある隣地などへの圧迫感をなくし、日照を確保するために、高度地区による斜線制限を定めています。

### 道路からの高さ制限(道路斜線制限) (参考)



日照・通風・採光などを確保するために、敷地の前面道路の反対側までの距離に応じて、建築できる高さが制限されます。

### 日影規制 (参考)

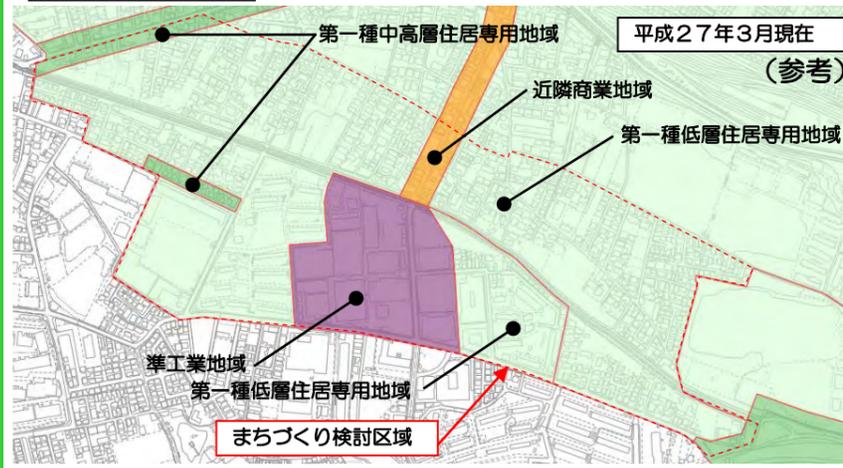


主に住宅地の日照を確保することにより、良好な居住環境を保つことを目的としています。第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域では、軒高7m超え又は地上3階以上の建築物が対象になります。第一種中高層住居専用地域など、その他の用途地域では、高さが10mを超える建築物が対象になります。※左図は「第一種中高層住居専用地域」の場合の適用イメージとなります。

## ②放射5号線沿道の建築物の用途について

用途地域を現在の「第一種低層住居専用地域」から「第一種中高層住居専用地域」に変更した場合を想定し、用途地域や建築物の用途に関する説明を行いました。

### 現在の用途地域



用途地域とは、将来の土地利用の方向性を踏まえ、用途、形態、密度等に関する一定の制限を定め、良好な市街地の形成と住居や商業・業務などの適正な配置を誘導しようとするものです。現在、まちづくり検討区域の大部分が「第一種低層住居専用地域」となっており、戸建て住宅や共同住宅が中心の地域となっています。「第一種中高層住居専用地域」では、住宅等のほかに、一定規模の店舗、病院などが建てられます。

## ■ テーマに関する主なご意見

※第1回～第7回意見交換会でいただいた意見をテーマ別に分類して、主な意見を紹介しています。

### ●建築物の用途について

- コンビニなどの小規模な店舗はあっても良い。
- 現在の第一種低層住居専用地域のままで良い。
- 高齢者の方が多いので、日用品が買える店舗があると良いのではないか。

- 幹線道路沿道について、用途地域を見直すことは良いと思う。
- 沿道ゾーンには大きな空地が無いので、大規模な開発は考えにくい。
- 大規模な店舗はなじまない。

### ●建築物の高さについて

- 沿道ゾーンに住む人と後背地に住む人では高さに関する意見が異なるのではないかな。
- 沿道ゾーンに、ある程度高い建物ができると遮音対策になるのではないかな。
- 現在と同じ高さくらいならば、良いのではないかな。(2～3階建て程度)

### ●その他

- 放射5号線沿道ゾーンには副道が無いので、駐車場ができていないかな。そのため、大きな建物は造れないのではないかな。
- 区や住民だけが納得すればいいという考えではなく、育っていく子供達や高齢化社会のことを考えた、将来に向けたまちづくりを検討してもらいたい。

## まちづくりだよりNo.1、No.2の概要

### テーマ：まちづくり計画の策定に向けて(第1回まちづくり意見交換会)

【開催日:1月27日(火)、28日(水) / 会場:久我山会館ホール / 参加人数:53名】

第1回まちづくり意見交換会では、まちの変遷や現状、これまでのまちづくりの取り組み、今後の進め方などについて、説明を行い、その後、意見交換を行いました。第1回まちづくり意見交換会の内容については、平成27年3月に「まちづくりだよりNo.1」としてまとめ、検討区域内に配布しました。

### テーマ：まちの現状と課題、まちづくりの方針等(第2回まちづくり意見交換会)

【開催日:5月19日(火)、21日(木) / 会場:久我山会館ホール / 参加人数:40名】

第2回まちづくり意見交換会では、まちの現状や課題を踏まえ、「まち全体の将来像」をお示ししました。また、まちづくり計画検討区域を5つのゾーン(右図参照)に分け、それぞれのゾーンの課題等に応じた、4つのテーマとテーマ別の「まちづくりの方針(たたき台)」や「まちの将来像」をお示しし、意見交換を行いました。第2回まちづくり意見交換会の内容については、平成27年6月に「まちづくりだよりNo.2」としてまとめ、検討区域内に配布しました。※第2回意見交換会で説明を行った「まちづくり構想 ※1」「杉並区まちづくり基本方針 ※2」は8ページで解説しています。

### まち全体の将来像

—放射5号線の整備を契機としたまちづくり—  
 玉川上水のみどりを活かし、住環境と交通環境が調和したまち

### 主なゾーンの特徴と課題



- 放射5号線沿道ゾーン**  
放射5号線の整備により環境の変化があるゾーン。  
【課題】みどりや歴史ある玉川上水の環境に配慮して整備される幹線道路の沿道にふさわしいまちなみづくり。
- 大規模敷地ゾーン**  
岩崎通信機や都営住宅など大規模な敷地に中高層の建物が立ち並んでいるゾーン。  
【課題】周辺の低層住宅地や玉川上水のみどりと調和、区境通りの歩行空間の創出、住宅地の中にある準工業地域や都営住宅の建て替えの対策。

- 商店街ゾーン**
- みどりのゾーン**

- 当面のまちづくり検討区域**  
(まちづくり協議会から構想が提案された区域)  
※都市計画高井戸公園をまちづくり計画の検討区域とするかは今後整理が必要
- 一般住宅地ゾーン**  
比較的ゆとりのある低層の戸建て住宅が主体のゾーン。  
【課題】みどり豊かな住環境の維持・創出や狭い道路の拡幅。

# テーマ：一般住宅地の土地利用（第4回まちづくり意見交換会）

【開催日：6月19日（金）／会場：久我山会館2階 第1、第2集会室／参加人数：15名】

一般住宅地のまちづくりの方針（たたき台）や、まちの将来像をもとに、①敷地面積の最低限度、②建築物の壁面の位置、③建ぺい率・容積率について区から以下の内容を説明し、意見交換を行いました。

## まちづくりの方針（たたき台）・まちの将来像

方針：現在の良好な住環境を守りつつ、低層住宅街としての土地の有効活用を図る

将来像：良好な低層住宅地の形成

### ①敷地面積の最低限度

現在の良好な住環境を守りつつ、より良い低層住宅街の形成を目指すため、将来見込まれる敷地細分化の抑制や、ゆとりある敷地面積の確保が必要です。

※現在の検討区域内の制限は主に80㎡です。

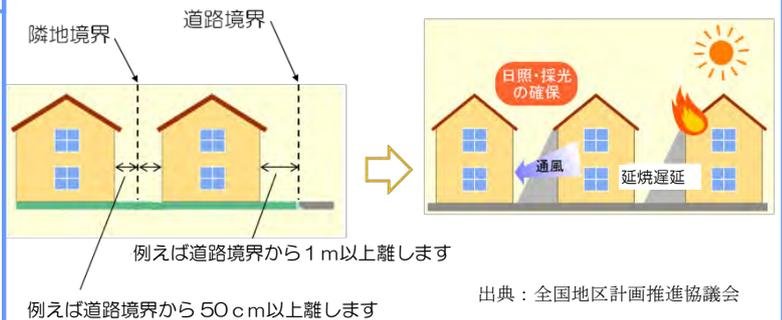


使用した模型（参考）

意見交換会では、敷地面積の最低限度を表す「80㎡」、「100㎡」、「120㎡」の3パターンの模型を示して、比較検討を行い説明しました。  
※現在、検討区域内の敷地の約8割は、100㎡以上の敷地面積が確保されています。

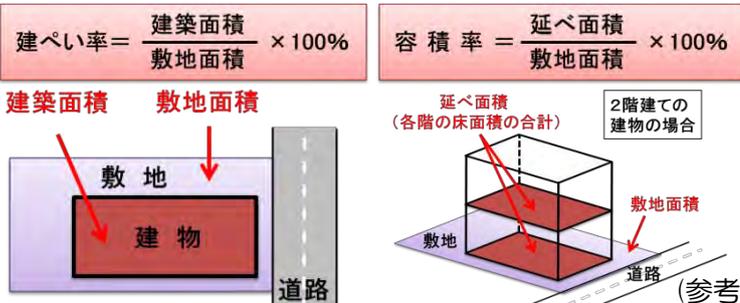
### ②建築物の壁面の位置

建築物を建てる際、道路や隣地境界から一定の距離を確保することで、日照・採光・通風・緑化スペースなどの確保、火災時の延焼の遅延や防止につながることを説明しました。



### ③建ぺい率・容積率

建ぺい率・容積率を見直し、ゆとりある間取りの建築を可能とすることで、居住環境の向上を図る。  
（現在の建ぺい率40%、容積率80%を、それぞれ50%、100%に見直した場合を想定）



検討区域内の一部は「土地区画整理事業を施行すべき区域※3」になっており、建ぺい率・容積率が低く抑えられています。  
「地区計画※4」という手法を活用することで、見直しを検討していくことを説明しました。  
（※3、※4については、8ページで解説しています。）

## ■ テーマに関する主なご意見

### ●敷地面積の最低限度について

敷地面積の最低限度のルールが無いと敷地の細分化が進むと思われる。

敷地面積の最低限度は、将来を考えて、検討すべきである。

敷地面積の最低限度があると、若い人が土地を買えないのではないか。

隣接地などが売りに出されて、敷地が細分化されるのは好ましくない。

### ●建築物の壁面の位置について

壁面の位置の制限は、防災上も大切だと思う。

壁面の位置の制限を決めるのは難しいのではないかな。

壁面の位置の制限は、緑地面積の確保に繋がるので賛成である。

敷地面積が小さい場合、壁面の位置を制限するのは、厳しいのではないかな。

### ●建ぺい率・容積率について

現状の建ぺい率・容積率で、建物の建て替えが進んでいるため、見直す必要はないのではないかな。

将来、2世帯にすることも考え、建ぺい率50%、容積率100%程度にしてほしい。

### ●その他

今さら、当区域で土地区画整理事業を行うことはできないと思う。

土地区画整理事業について区での検討経過を住民に伝えてもらえるとうい。

# テーマ：みどり・景観(第5回まちづくり意見交換会)

【開催日:7月8日(水) / 会場:久我山会館2階 第1、第2集会室 / 参加人数:9名】

みどり・景観に関するまちづくりの方針(たたき台)や、まちの将来像をもとに、①接道部の緑化の推進、②建物や屋外広告物の色彩について区から以下の内容を説明し、意見交換を行いました。

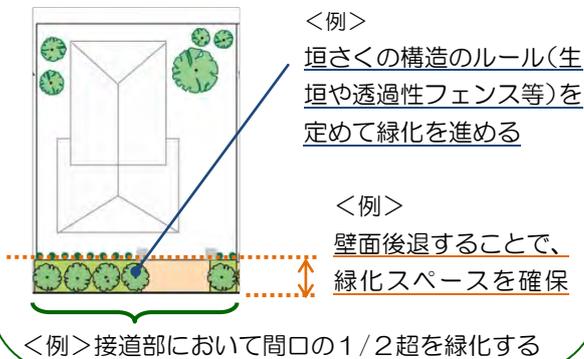
## まちづくりの方針(たたき台)・まちの将来像

みどり	<p>方針：放射5号線沿道や生活道路周辺の緑化を推進するため、建物の壁面後退や緑化推進事業の活用等を行う</p> <p>将来像：みどりの繋がりが形成され、住環境にうるおいをもたらすみどり豊かなまち</p>
景観	<p>方針：玉川上水にふさわしい良好な景観を創出するため、建物や屋外広告物(看板など)に係る意匠の基準等を策定する</p> <p>将来像：まちの魅力が向上し、誇りや愛着が生まれ、住み続けたいまち</p>

### ①接道部の緑化推進

検討区域内における、望ましい緑化推進手法の紹介

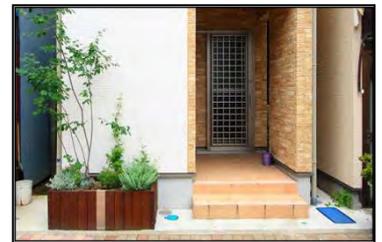
#### 【案①】緑化に関するルールを定める



#### 【案②】区の助成や支援制度を活用して自主的に緑化する



<例>  
接道部緑化の助成制度  
(区が工事費の一部を負担)



<例>  
みどりのベルトづくり  
(区が植物や資材を提供)

### ②建築物や屋外広告物の色彩等

検討区域内における、みどりと調和した景観形成のルール

#### 【案】玉川上水のみどりや周囲の住宅と、建物の外観や屋外広告物の色彩等を調和させる

##### 建築物



<例>外観等の色彩を落ち着いた色に揃えることでまとまりのあるまちなみを形成する。

##### 屋外広告物

<例>  
広告物の地色と文字の色を反転させ、高彩度な色彩を抑えることで、周辺景観と調和した広告物へ誘導する。



(イメージ)

### ■ テーマに関する主なご意見

#### ●みどりについて

緑化の維持管理や緑の保存・保護等については、区の助成や支援が必要である。

住民の負担はできるだけ少なくし、区は支援や補助を行う必要がある。

塀ならランニングコストがかからないが、生垣は防虫対策等、維持費がかかる。

敷地や間口が広くないと、生垣による緑化は難しい。プランターによる緑化を行っていくのが良いと思う。

より良い住宅地形成の為に緑化が進むと良い。

建ぺい率・容積率を緩和すると、緑化面積が減る。壁面後退等と合わせて考える必要がある。

#### ●景観について

景観については、最小限の規制は必要である。

看板の規制を取り入れ、街並みとしての統一感を出すことも重要だと思う。

みどり・景観の規制は、個人の財産や権利に関わるので、必ずしも住民にとってプラスにならないと思う。

# テーマ：安全・安心(第6回まちづくり意見交換会)

【開催日:7月15日(水) / 会場:久我山会館2階 第1、第2集会室 / 参加人数:8名】

安全・安心に関する、まちづくりの方針(たたき台)や、まちの将来像をもとに、①生活道路環境の向上(狭あい道路の拡幅整備、安全な歩行空間の創出、生活道路の安全対策)、②生活道路沿道の建築物の安全対策(避難路の安全対策、建築物の防災対策)について区から以下の内容を説明し、意見交換を行いました。

## まちづくりの方針(たたき台)・まちの将来像

**方針**：重点整備路線を定めて狭あい道路の拡幅を図る。交差点のすみ切りや区境通りの歩道状空地を確保する

**将来像**：道路環境が向上し、災害に対応できる安心して住めるまち

## ①生活道路環境の向上

### ●狭あい道路の拡幅整備(幅員4m未満の道路)

緊急車両(消防車、救急車等)の通行困難な道路、人や自転車等の通行が危険な道路などの課題解消を図る。



#### 【区取り組み】

- 狭あい道路拡幅整備事業(概要)  
⇒狭あい道路拡幅に伴う後退の際に、後退部分にある塀などの撤去費用の一部を助成し、後退部分の舗装整備を行っていることを説明しました。

### ●安全な歩行空間の創出(歩道状空地の確保)

区境道路等の狭い歩道を改善するため、歩道状空地の確保を検討

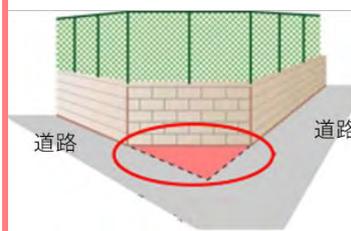


大規模敷地において、歩道状空地を確保することで、安全な歩行空間が実現できることを説明しました。

歩道状空地の例  
(済美教育センター)

### ●生活道路の安全対策(すみ切りの設置)

緊急車両(消防車、救急車等)、人や自転車等の通行の安全性を高めるため、すみ切り設置の必要性など



すみ切りを設置することで、緊急車両の通行がしやすくなります。また、見通しが確保され、交通の安全性が向上することを説明しました。

## ②生活道路沿道の建築物の安全対策

### ●避難路の安全対策(垣・さくの構造について)

災害時に塀などが倒壊し、避難路となる道路がふさがれる恐れがあるため、生け垣やフェンス、ブロック構造部分の高さを低く抑える等のルールづくりが必要



ブロック塀は地震などによって倒壊した場合、避難路となる道路や通学路等が塞がれてしまう恐れがあります。そのため、原則、生け垣やフェンスにすること、また、ブロック構造部分の高さを低く抑えるなどのルールを定めることで、地域の安全確保につながることを説明しました。

### ●建築物の防災対策(建築物の壁面の位置について)

※内容については、4ページ「建築物の壁面の位置について」欄をご参照ください。

## ■テーマに関する主なご意見

### ●狭あい道路の拡幅整備

狭あい道路の拡幅整備を早く進めてほしい。

NHK グラウンド北側の通りは4m未満の所が多い。拡幅整備が必要である。

緊急車両の通行が困難であれば、電柱を地中化することで、道路空間を広くする方法がよいと思う。

区として、狭あい道路を拡幅したいのであれば、買い上げて舗装をしてもらいたい。

### ●生活道路の安全対策

道路拡幅やすみ切りを確保することで、車が通りやすくなる必要がある。

学生が多いため、生活道路に通過交通の車が入ってこないよう考えてもらいたい。

### ●その他

塀を低くして緑化やフェンスにすることは、見通しが取れるため、防犯上有効である。

地震時の火災の延焼が不安である。建物が建て詰まると、一層不安に思う。

# 第7回まちづくり意見交換会（追加開催）

【開催日:7月25日(土) / 会場:久我山会館2階 第1、第2集会室 / 参加人数:5名】

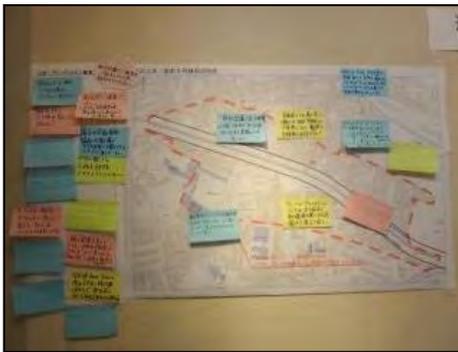
意見交換会の中でいただいた、「多くの方が参加できるように、週末にも意見交換会を開催してもらいたい」といったご意見を踏まえ、第7回まちづくり意見交換会を追加開催しました。

当日は、初めて意見交換会に参加された方に対して、これまでの意見交換会でお示した、まちづくりの方針（たたき台）などのポイントを改めて説明し、意見交換を行いました。

## オープンハウス

【日時:8月1日(土)、2日(日)、3日(月) / 会場:久我山駅ギャラリー「アクロス」 / 来場者数:101名】

意見交換会等で使用した資料や模型を展示し、来場された皆様に区職員が直接説明を行うとともに、ご意見を伺いました。



### ■ オープンハウスでいただいたテーマに関する主なご意見

#### ●放射5号線沿道ゾーンの土地利用

多少高い建物が建っても良いが、基準があるべき。  
5階建てくらいまでが良いのではないかなと思う。  
(建築物の高さ)

小規模で個性的なお店ができると素敵である。(建物の用途)

放射5号線の沿道は今のままで良い。  
(建築物の用途)

沿道の建物が高くなると、その裏側の家の日照が悪くなる。今の制限のままにしてほしい。  
(建築物の高さ)

高さ制限(斜線)や建ぺい率・容積率を緩和してもらいたい。  
(建築物の高さ)  
(建ぺい率・容積率)

#### ●みどり・景観

緑化に取り組みたいが、維持管理が大変。ルール化はやめてほしい。

屋外広告物の色彩の基準を設けるのは良いと思う。

#### ●安全・安心

岩通りの通過車両増加による事故の発生が心配である。

塀の倒壊防止の取り組みは、防犯の面でも良いと思う。

#### ●一般住宅地ゾーンの土地利用

敷地面積の最低限度を引き上げた方がよい。(最低でも100㎡以上)  
(敷地面積の最低限度)

50年、100年後も良いまち(住宅地)にしていくために、敷地面積の最低限度などのルールは必要である。  
(敷地面積の最低限度)

環境のよい住宅地なので、敷地面積の最低限度や壁面の後退をして、接道部の緑化を進めていけると良い。  
(建築物の壁面の位置)

狭い道のまま、建ぺい率や容積率を緩和すると建て詰まりが心配である。  
(建ぺい率・容積率)

#### ●オープンハウスについて

今後もオープンハウスを開催するなどして、情報提供を行ってほしい。

資料の展示方法が、分かりにくかった。

模型は分かりやすかった。

#### ●その他

都内でも有数の環境の良い住宅地だと思う。美学を持ってまちづくりに取り組んでほしい。

商店街に個性的な店ができると、まちが活性化するのではないかな。

若い方や子育て世代の意見を聞くように、気を配ってほしい。

## ■ まちづくりに関する用語について

### ※1 まちづくり構想とは（2 ページに記載）

- ・まちづくり構想は、「玉川上水・放射5号線周辺（久我山地区）まちづくり協議会」から、平成22年7月、杉並区に提出された、将来に向けてのまちづくりの提案です。
- ・まちづくり協議会とは、玉川上水・放射5号線周辺の将来を見据え、地区計画制度の活用を柱とするまちづくりの検討を行うことを目的として設立された、地域の方々による組織です。
- ・まちづくり構想の中では、放射5号線沿道の住宅再建などを視野に入れた用途地域や建ぺい率、容積率の見直し、街並みを整え住環境の調和を図る建物の高さ制限、防災性の向上と緑化による環境配慮を推進するための生活道路幅員4mの確保、建物の壁面後退や生け垣等の推進など、具体的なまちづくりの内容が提案されています。

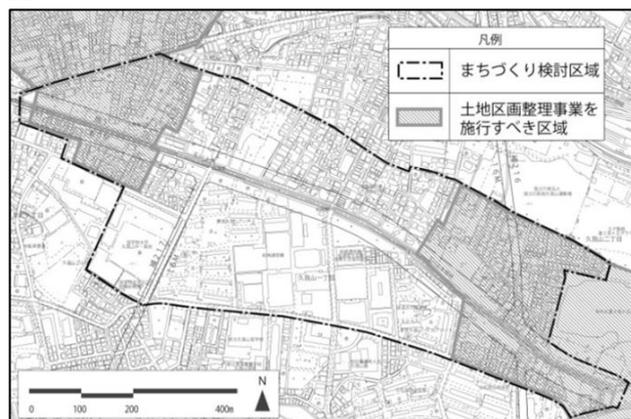


### ※2 杉並区まちづくり基本方針とは（2 ページに記載）

- ・まちづくり基本方針は、区政運営の最上位方針である「杉並区基本構想」で示された杉並区の目指すべき将来像を実現するため、まちづくりに関する基本的な方針と具体的な方向を示すものであり、都市整備分野の総合的な方針となるものです。
- ・放射5号線沿道のまちづくりについては、「防災環境の向上や地区計画による景観形成、周辺の住環境に配慮した高さ制限などのきめ細やかな土地利用の誘導を行い、中層住宅を中心とする良好な市街地の形成を図る」としています。
- ・一般住宅地のまちづくりについては、「地区計画制度の活用などによる面的な生活道路網の形成を検討し、一戸建てを中心とした落ち着いたあるみどり豊かな低密度住宅地の形成を図る」としています。

### ※3 土地区画整理事業を施行すべき区域とは（4 ページに記載）

- ・土地区画整理事業を施行すべき区域は、もともと農地の確保などを目的とした「緑地地域」として指定されていました。しかし、住宅用地の不足から、計画的な市街地整備がなされないまま宅地化が進行していきました。そこで、東京都は昭和44年に「緑地地域」を廃止し、良好な市街地の形成を図るため「土地区画整理事業を施行すべき区域」として都市計画に決めました。なお、現在のところ、施行すべき区域について区画整理事業化の予定はありません。

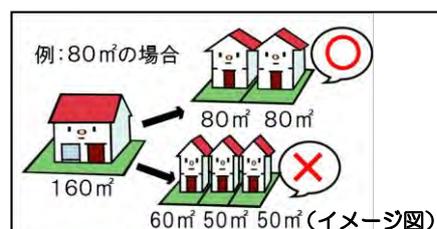


### ※4 地区計画とは（4 ページに記載）

- ・地区計画とは、「地区」の特性に応じた建物の建て方などのルールを定めることにより、まちの将来像への誘導を目指す、都市計画法による制度です。
- ・建て替え等の際、地区計画で定めたルールに適合した建築計画とすることで、まちづくりの実現を図っていく方法です。そのため、現在の土地や建物を、すぐに地区計画に定めたルールに合わせるものではありません。杉並区では、現在、10か所の地区で地区計画が定められています。

#### 〈地区計画でルールを定めた場合の参考例〉

- 「敷地面積の最低限度」のルールを定めた場合の考え方
- ・新たに敷地を分割する際に適用となります。
- ・現在の敷地をそのまま使用の場合は、適用されません。
- ※敷地面積は建築基準法の規定により算出します。



これまでの「玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり」に関する資料は杉並区ホームページでご覧いただけます。

杉並区 > 区政資料 > 計画 > まちづくり・住宅 > 玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり  
<http://www2.city.suginami.tokyo.jp/library/library.asp?genre=404080>

問合せ先

杉並区 都市整備部 まちづくり推進課 地区計画係  
〒166-8570 東京都杉並区阿佐谷南1-15-1

電話 03-3312-2111（代表）