

# 資料編

## ■ 杉並区まちづくり基本方針の内容について

### 杉並区まちづくり基本方針とは(平成25年8月)

- まちづくり基本方針は、**都市整備分野の総合的方針**として、みどりの基本計画や景観計画などの関連する計画や事業の指針となるものです。
- まちづくり基本方針は「総合方針(8分野)」と「地域別方針(7地域)」の 2つで構成されています。
- 地域別方針において、まちづくり計画検討区域は「**高井戸地域**」に含まれます。

## ■ 杉並区まちづくり基本方針の内容について

### 放射5号線沿道ゾーンに関する方針

#### 【地域別方針(高井戸地域)】

##### ○玉川上水を活かした放射5号線等の沿道景観の形成

放射5号線(牟礼橋～浅間橋)整備に伴う沿道については、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ります。

### 一般住宅地ゾーンに関する方針

#### 【地域別方針(高井戸地域)】

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ります。

## ■ 杉並区まちづくり基本方針の内容について

### みどり・景観に関する方針

#### 【総合方針(みどりと水のまちづくり方針)】

##### ■街なみのみどりの保護と充実

- 一戸建住宅については、生けがきなどの道路沿いの緑化を進めるとともに、個性ある庭づくりやシンボルツリーの育成を誘導し、地域のなかで調和のとれたみどり豊かな住宅地を育成します。

#### 【総合方針(景観まちづくり方針)】

##### ■景観法を活用した景観づくりの推進

- 建物の配置や規模、色彩、意匠など、水とみどりが一体的に連続する景観に即した建築物等の建築を誘導することなどにより、季節感とうるおい及び地域の歴史が感じられる景観形成を図ります。

#### 【地域別方針(高井戸地域)】

##### ■生活道路網の整備による低密度住宅の形成

- 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ります。
- 玉川上水沿いや神田川沿いの住宅地については、制度の適切な運用や生活道路の整備により、みどり豊かで景観に優れたゆとりある低密度住宅地として保全・育成を図ります。

## ■ 杉並区まちづくり基本方針の内容について

### 安全・安心に関する方針

#### 【総合方針(市街地整備方針)】

開発を適切に誘導するとともに、狭あい道路の拡幅などの生活道路の整備を進め、地区の生活利便性や防災性の向上を図ります。「旧緑地地域」については、地区計画制度などを活用した良好な市街地整備を検討する。

## ■ 各まちづくりの方針や計画等

### □ 杉並区みどりの基本計画

杉並区みどりの基本計画とは(平成22年5月改定)

- みどりの基本計画とは、「都市緑地法」及び「杉並区みどりの条例」により、区が定める緑地の保全及び緑化の推進に関する緑の総合計画です。
- 地域別方針において、まちづくり計画検討区域は「高井戸地域」に含まれます。

#### 杉並区みどりの基本計画より一部抜粋

#### 【地域別方針(高井戸地域)】

##### ■ みどりの質を高めよう

- 神田川、玉川上水沿いの景観計画に基づく緑化の推進

##### ■ みどりでまちをつなげよう

- 都市計画道路の整備にあわせたみどりのまちづくりの推進
- 玉川上水沿いのみどりの保全・緑化の推進

##### ■ みんなでみどりを育てよう

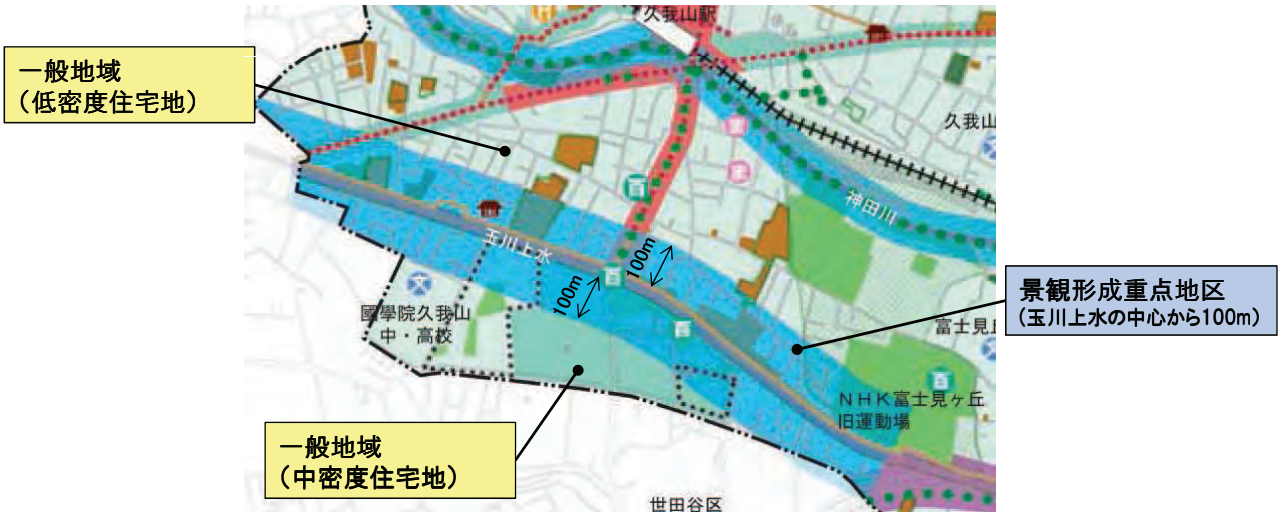
- みどりの協定の締結促進
- 地区の指定等による緑化の促進

## ■各まちづくりの方針や計画等

### □ 杉並区景観計画 ①

#### 杉並区景観計画とは(平成22年4月)

- 杉並区景観計画とは、景観法に基づき作成したもので、良好な景観を保全し創出することにより、区民が創る「みどりの都市」の実現を目指した計画です。
- 杉並区景観計画では、杉並区の景観特性や課題、地区ごとの方針や基準などが示されています。



## ■各まちづくりの方針や計画等

### □ 杉並区景観計画 ②

#### 杉並区景観計画より一部抜粋

#### 【水とみどりの景観形成重点地区】

- みどり豊かな河川沿いの水辺空間を大切に育てながら、水とみどりを一体的に連続させ、季節感と潤い及び地域の歴史が感じられる景観形成を図ります。



#### 【一般地域】

##### ■低密度住宅地

- ゆとりある戸建住宅や周辺環境と調和した共同住宅の立地するみどり豊かな低層住宅地を基本として景観形成を図ります。

##### ■中密度住宅地

- みどりを増やし、安全で便利なまちを目指し、中層あるいは低層の共同住宅を基調としながら、落ち着いたある都市型住宅地として景観形成を図ります。

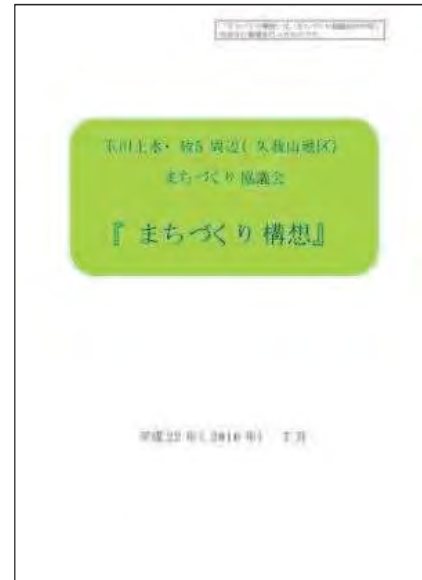
##### ■幹線道路沿道

- 沿道のにぎわいと街路樹のみどりの調和を大切にしながら、ゆとりと落ち着いた感じられるまちなみの景観形成を図ります。

## ■ 玉川上水・放5周辺(久我山地区)まちづくり協議会「まちづくり構想」について

まちづくり構想とは (玉川上水・放5周辺(久我山地区)まちづくり協議会)

- まちづくり協議会は、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。
- まちづくり検討区域について、現状や課題の把握を経て、土地利用、みどり・環境、周辺の生活道路といった具体的なテーマについて、話し合いを重ねました。
- まちづくり協議会は、約2年間に及ぶ検討の成果を「まちづくり構想」として取りまとめ、平成22年7月、杉並区に提出しました。



## ■ 玉川上水・放5周辺(久我山地区)まちづくり協議会「まちづくり構想」について

### 放射5号線沿道ゾーンに関する方針

#### ■ 放射第5号線沿道地区

放射第5号線の沿道の用途や高さは、将来を見据えて、まちの安全性や魅力を高めるとともに、**住宅の再建**ができるように考えていきます。

一方、**玉川上水の自然環境**や**周辺の住環境**についても**十分に配慮**してはなりません。

そこで、まちへの影響を考慮しつつ、将来を見据えた魅力あるまちとしていくために、放射第5号線沿道地区の建物についての**まちづくりのルールを定めることを提案**します。このルールは、**地区計画制度を活用**して、まちの将来像にあわせた内容を考えていきます。

○沿道での住宅の再建の考え方

現在の用途地域  
第一種低層住居専用地域



住宅再建のために、  
**第一種中高層住居専用地域**  
への見直しを想定

高さの最高限度は、地区計画  
で定めることができます。



※ただし、敷地規模が大きくなるにつれて、  
高い階数が可能になります。  
そこで、最高高さの制限を設けて、街並  
みを整え、住環境との調和を図ります。

出典:まちづくり構想(抜粋)

## ■ 玉川上水・放5周辺(久我山地区)まちづくり協議会「まちづくり構想」について

### 【まちの魅力や安全性を高める】

出典:まちづくり構想(抜粋)

#### ○建物の用途 魅力づくり

協議会では、次のような建物は、まちの安全性や久我山の魅力を高めることにつながるという意見がありました。

- ・身近な店舗は、子供の防犯にも役立つ。
- ・玉川上水を散歩する人が休める場があっても良いのでは。
- ・地元の農産物を販売する店舗はあっても良い 等。

現在の用途地域を見直すことで、以上のような、まちの安全性や魅力につながる建物が建てやすくなります。

一方、協議会では、第一種中高層住居専用地域とした場合に、大規模な店舗や駐車場が建てられるなど、住環境の変化を懸念する意見も示されました。

そこで、用途地域を緩和した場合でも、現在の良好な住環境に調和しない建築物が建たないように、地区計画で建物の用途を制限するルールを定めます。

## ■ 玉川上水・放5周辺(久我山地区)まちづくり協議会「まちづくり構想」より

### 【住宅再建】

#### ○住宅再建

敷地面積が少なくなる、沿道の敷地での生活再建のためには、現在の容積率や建ぺい率だけでなく、高さの制限や日影規制等を見直す必要があります。

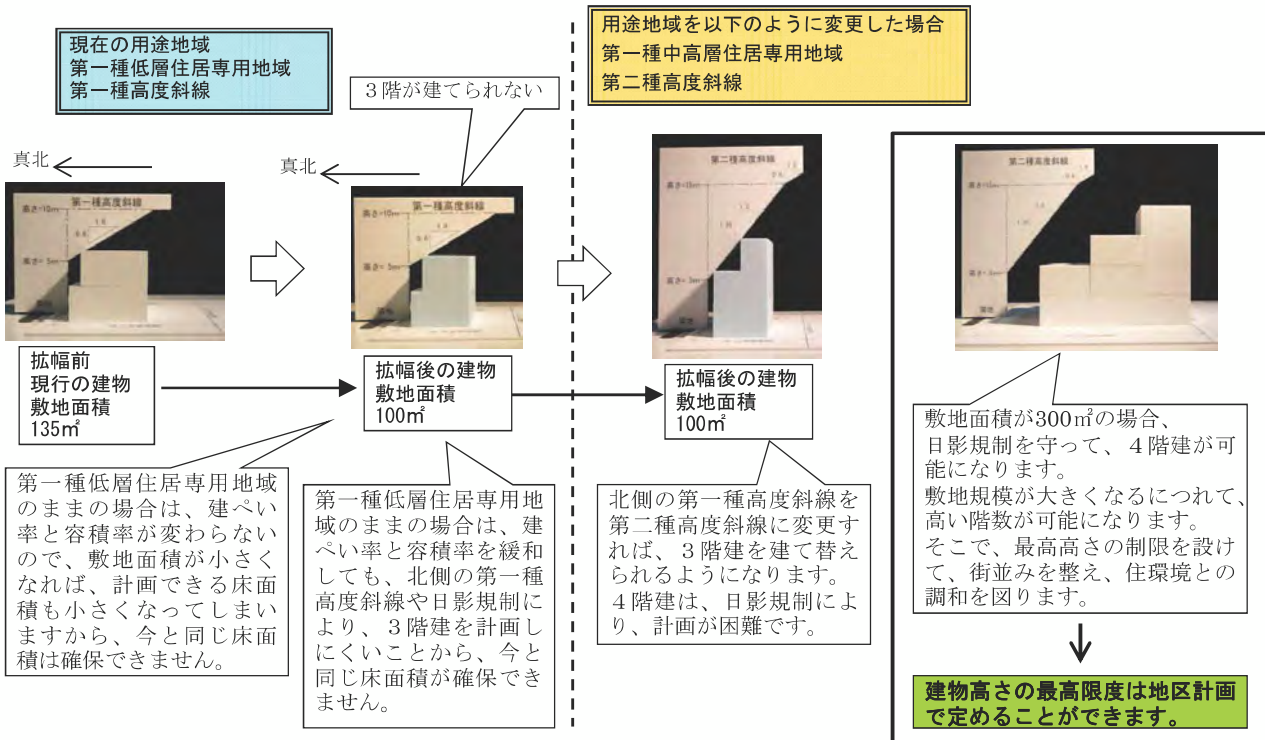
一方、協議会では、沿道に高い建物が建つことで、玉川上水や周辺の住環境に及ぼす影響を懸念する意見も示されています。

そこで、第一種中高層住居専用地域を想定して、高さの制限等を見直す場合でも、建築基準法による高さの制限等に加え、地区計画で沿道の建物の最高高さを制限するルールを定めます。

なお、建築物の高さの限度について、協議会では、具体的な数値（10m、12m、15m）の検討を行い、周辺環境に十分配慮することとし、樹木の高さを限度とするなど、高さの限度を極力抑えることが要望されました。

## ■ 玉川上水・放5周辺(久我山地区)まちづくり協議会「まちづくり構想」より

### 【放射第5号線沿道の住宅再建の考え方】



## ■ 玉川上水・放5周辺(久我山地区)まちづくり協議会「まちづくり構想」について

### 一般住宅地ゾーンに関する方針

#### ○まちづくり構想から一部抜粋

#### 防災性の向上と緑化による環境への配慮

- ①生活道路の幅員4mの確保 ②すみ切りの確保
- ③建物を後退して建て替えを行うルール(例えば、50cm以上建物を後退する)
- ④塀の高さ制限

以上の取り組みを進めるため、用途地域は第一種低層住居専用地域のままで、建ぺい率と容積率は緩和するなど、建築条件の緩和を考えてもらいたい

### みどり・景観に関する方針

#### まちづくり構想から一部抜粋

#### ■あらたなみどりを創出します

- 敷地の道路に面する部分は、生け垣、透過性フェンスに植栽をするなど、緑化を行います。

#### ■地域ぐるみでみどりを育てます

- 地域のみどりの維持の管理に携わることができる活動を行うようにします。このような活動を通じて、地域コミュニティを育てることで、地域ぐるみでまちの大切なみどりを育てていきます。

## ■ 玉川上水・放5周辺(久我山地区)まちづくり協議会「まちづくり構想」について

### みどり・景観に関する方針

#### まちづくり構想から一部抜粋

##### ■街並み

- 「水とみどりの景観形成重点地区(玉川上水)」の景観計画の考え方を、「まちづくり検討区域全域」に適用するように考えることが重要です。
- 建物の色彩は、街並みやみどりと調和したものとする。

##### ■屋外広告物

- 玉川上水沿道の景観形成と周辺環境に調和するように、屋外広告物の色調や大きさや設置について制限するルールを定めてもらいたい。

(たとえば、屋外広告物は、自家用広告物及び管理用広告物に制限する。また、屋上看板は設置しないものとする)。

##### ■歩いて楽しい散歩道

- 「玉川上水の遊歩道と環境施設帯」、「岩通り商店街」をつなぐ地域内の生活道路は、それぞれ特色のある雰囲気となるように、歩いて楽しい散歩道となるまちづくりを目指します。

##### ■土地の記憶や歴史につながる史跡

- 庚申塔・観音塔やちょうじぼう様・庚申塚や水衛所跡など、久我山の土地の記憶を現在につなげるものを将来に伝えていきたい。

## ■ 玉川上水・放5周辺(久我山地区)まちづくり協議会「まちづくり構想」について

### 安全・安心に関する方針

#### ○まちづくり構想から一部抜粋

##### 防災性の向上と緑化による環境への配慮

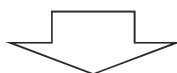
- ①生活道路の幅員4mの確保
  - ②すみ切りの確保
  - ③建物を後退して建て替えを行うルール(例えば、50cm以上建物を後退する)
  - ④塀の高さ制限(例えば40cm以下として生け垣等による緑化を行う)
- ※大規模敷地ゾーンについては、歩行者・車椅子等が安心して歩行できるように、歩道上空地を確保するルールを定める。



## ■ 土地区画整理事業を施行すべき区域について

### ○「土地区画整理事業を施行すべき区域」とは

- この区域は、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の事業化の予定はありません。



### ○今後の「土地区画整理事業を施行すべき区域」の取り組み

- 放射5号線の整備により、道路の状況が一定程度向上することから、地区計画を活用して建物の建て方のルール等を定めることで、土地区画整理事業を地区計画に置き換えることが可能かどうか検討していきたいと考えています。

## ■ 地区計画の紹介

### ○地区計画とは

- 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、まちが目指す将来像への誘導を可能とする、都市計画法による制度です。
- 主に建て替えをする際、定めたルールに合わせた計画とすることで、まちづくり計画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。
- 玉川上水・放射5号線周辺のまちづくり計画を実現する方法のひとつとして、地区計画の活用を考えています。

※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。



## ■ 地区計画の紹介

### ○地区計画の構成

#### ●地区計画の目標

⇒検討区域全体のまちづくりの目標（将来像）を定めます。

#### ●地区計画の方針

⇒検討区域の特性に応じて分割した街区ごとのまちづくりの方針を定めます。

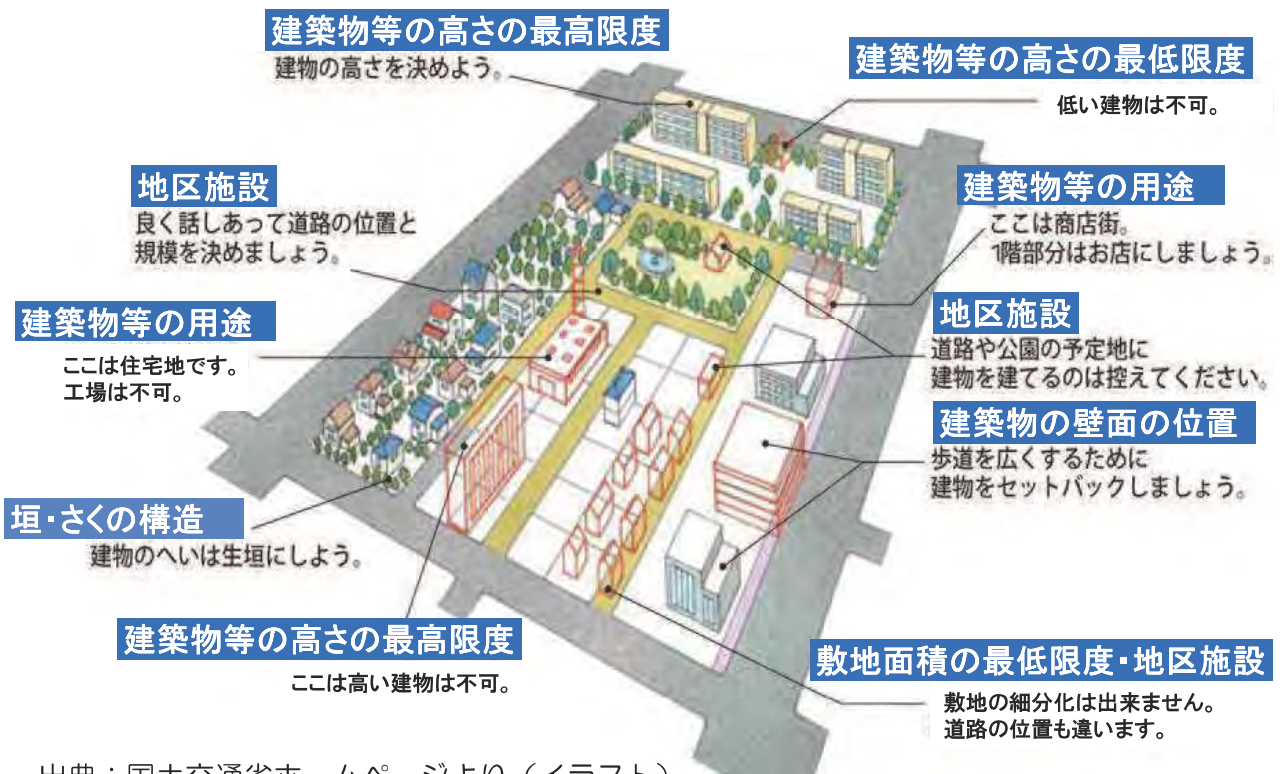
#### ●地区整備計画

⇒街区ごとに建物の建て方のルール等の具体的な計画を定めます。



## ■ 地区計画の紹介

### ○地区整備計画による各ルールのイメージ図



出典：国土交通省ホームページより（イラスト）

## ■ 緑化推進の制度

### 杉並区みどりの条例

- 杉並区みどりの条例では、開発・建築行為等に対して、みどり豊かな杉並区を今後も維持するために、緑化計画の届出制度を設けています。
- 対象となる行為を行う場合は、3つの緑化基準を全て満たした計画とする必要があります。

### 【対象となる行為】

- 民間建物の確認申請を要する行為
- 公共施設の計画通知を要する行為
- 開発行為
- 収容台数20台以上の駐車場を設置する行為

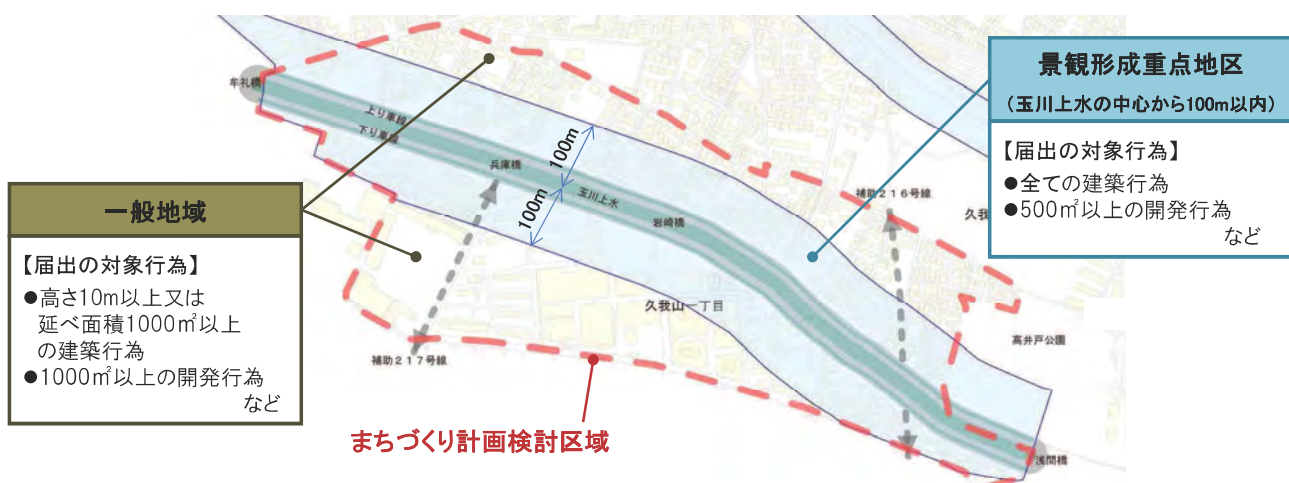
### 【緑化の基準】

- 接道部緑化の確保…接道部緑化の長さの基準
- 緑地面積の確保…敷地内の緑地面積の基準
- 樹木本数の確保…敷地内の樹木の本数の基準

## ■ 良好な景観形成のための制度 ①

### 景観計画

- 景観計画では、景観形成重点地区と一般地域の二つの地区・地域に区分し、それぞれ地区ごとに建物の色彩等の基準を定めています。
- 景観形成重点地区と一般地域では届出の対象となる建築等の行為や規制内容が異なります。
- 規制内容としては、建物等の配置や色彩などがあり、色彩については、具体的に色合いや明るさ、鮮やかさの基準を定めています。



## ■ 良好な景観形成のための制度 ②

### 【景観計画の色彩基準のイメージ】

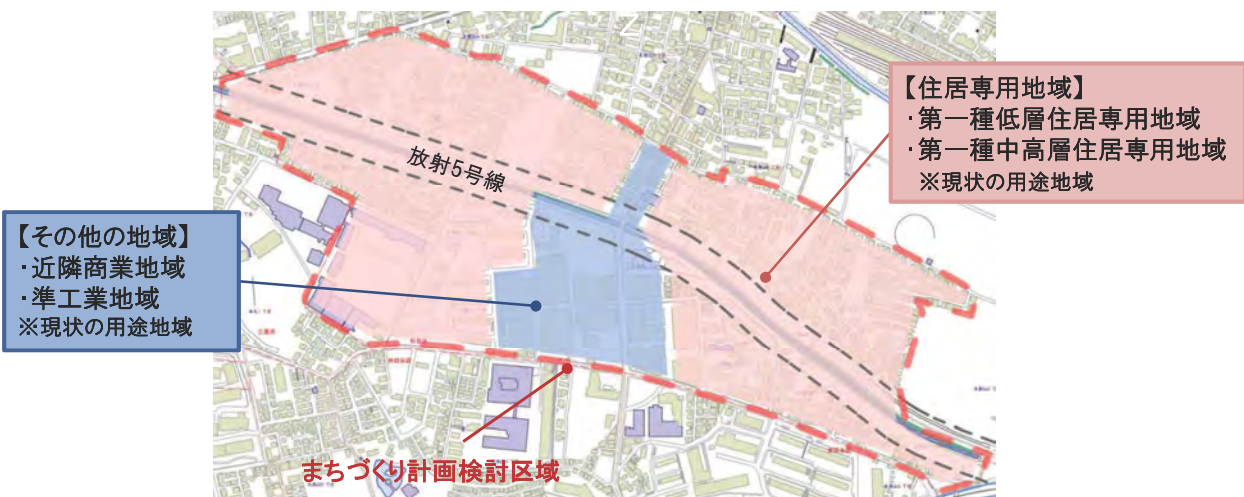
<b>景観形成重点地区</b> (玉川上水沿い周辺地区)	高さ10m以上又は 延べ面積500㎡以上	<b>5YR(黄赤)～5Y(黄)系の色相</b> 	<b>R(赤)系の色相</b> 	外壁の基本色 (外壁の4/5) 屋根色
	上記未満	<b>5YR(黄赤)～5Y(黄)系の色相</b> 	<b>R(赤)系の色相</b> 	外壁の基本色 (外壁の4/5) 屋根色
<b>一般地域</b> (住宅地系)	高さ10m以上又は 延べ面積1000㎡以上	<b>5YR(黄赤)～5Y(黄)系の色相</b> 	<b>R(赤)系の色相</b> 	外壁の基本色 (外壁の4/5) 屋根色
	上記未満	色彩の基準なし		

※上記内容は規制内容の一部です。詳細については、「杉並区景観色彩ガイドライン」をご参照ください。

## ■ 屋外広告物の制度 ①

### 東京都屋外広告物条例・景観計画

- 東京都屋外広告物条例では、屋外広告物の設置に対して、良好な景観の形成や安全性の確保などのために、**許可制度**を設けています。
- 用途地域等によって、許可の対象となる行為や規制内容等が異なります。
- 規制内容としては、設置位置や面積などがあります。
- 景観計画では、屋外広告物を設置する際、地域や規模に応じて、景観に配慮したものとなるよう、**事前相談**を受け、調整を行っています。



## ■屋外広告物の制度 ②

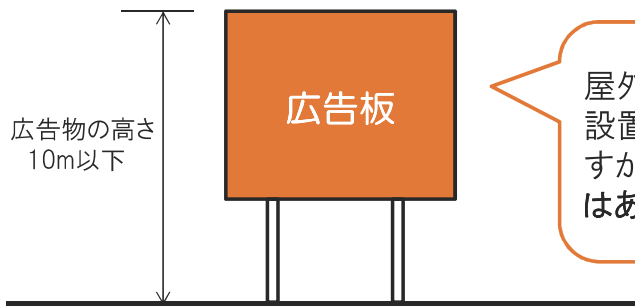
### 【屋外広告物の基準のイメージ】

第一種低層住居専用地域  
第一種中高層住居専用地域

- 掲出できる広告物  
⇒自家用広告物、公共的目的の広告物など
- 表示面積が5㎡を超えると許可が必要  
(表示面積の合計の限度20㎡)

近隣商業地域  
準工業地域

- 掲出できる広告物⇒指定なし
- 表示面積が10㎡を超えると許可が必要



屋外広告物には面積や高さ、設置位置等の決まりがありますが、具体的な色彩の基準はありません。

※上記内容は規制内容の一部です。詳細については、東京都の「屋外広告物のしおり」をご参照ください。