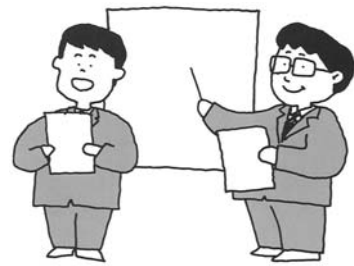


玉川上水・放5周辺（久我山地区）

まちづくりニュース

編集発行：杉並区都市整備部まちづくり推進課
編集協力：計画工房



第7号

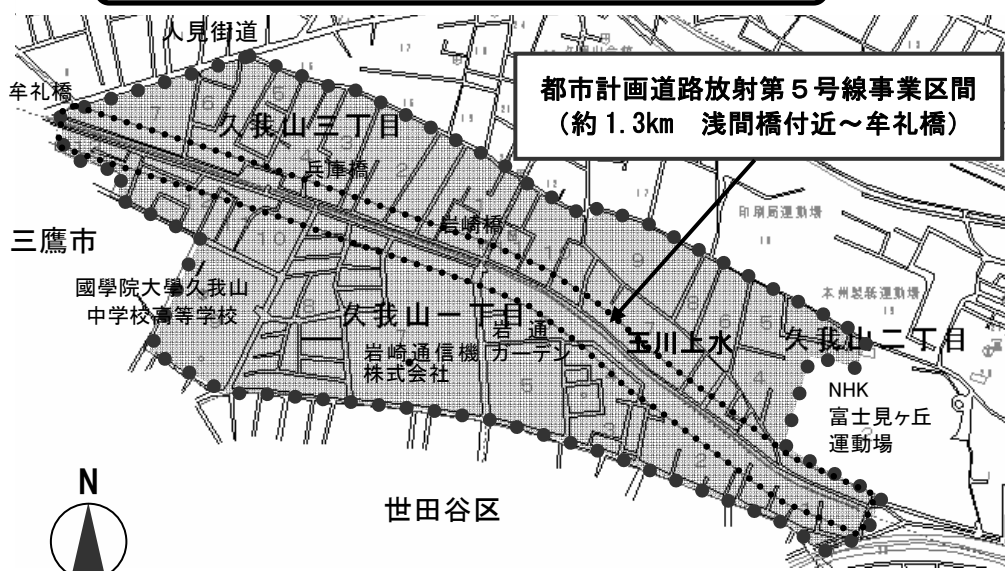
平成22年（2010年）5月発行

構想の提案に向けて！ — 協議会のまちづくり構想（案）がまとまりました —

玉川上水・放5周辺（久我山地区）まちづくり協議会では、平成20年6月の発足以来、地区計画を柱とするまちづくりの検討を行ってきました。そして、約2年にわたる検討を経て、このたび、協議会として、杉並区に提案を行うまちづくり構想の案がまとまりました。

そこで、今号では、2ページ以降に、まちづくり協議会が作成した、「まちづくり構想（案）」のすべての内容を掲載しましたので、ぜひご覧いただき下記によりご意見をお寄せください。

まちづくり構想（案）の検討区域



まちづくりの検討区域：久我山一丁目全街区、久我山二丁目3番～11番街区、久我山三丁目1番～7番街区

放射第5号線の整備に伴い、周辺のまちづくりについてもあわせて検討を行うことから、まちづくりの検討区域は、以下のように考えました。

放射第5号線事業区間の牟礼橋～浅間橋付近の約1.3kmを中心に、南側は三鷹市・世田谷区との区域境界となる区境通りまで、北側は玉川上水から（放射第5号線から）約150mの位置にある東西の道路まで、西側は人見街道まで、東側はNHKグラウンドまでの区域としました。

= はじめに =

平成20年6月、区からの呼びかけに応じた地域住民等による「玉川上水・放5周辺（久我山地区）まちづくり協議会」が発足しました。協議会は2年にわたる検討を行ない、このたび、「玉川上水・放5周辺（久我山地区）まちづくり構想」を杉並区長に提案する運びとなりました。

当協議会が発足することになった背景には、「放射第5号線事業推進のための検討協議会」（以下、検討協議会といいます）からの、平成19年5月の報告があります。同報告では、東京都が整備を行う都市計画道路放射第5号線の基本的な道路構造の提案（一部トンネル案）とともに、今後の事業の進め方として、環境にやさしい道づくりと地域のまちづくりをいっそう推進するものとし、放5周辺まちづくりの推進は、今後さらに取り組むべき課題のひとつとしています。

当協議会は、こうした背景のもと、検討協議会からの報告を尊重し、一部トンネル案を前提に、玉川上水・放射第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なうことを目的としました。

そして、まちづくりの検討区域（1ページの図参照）について、現状や課題の把握を経て、土地利用、緑・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てきました。

この「まちづくり構想」は、協議会での多様な意見をもとにまとめた、放射第5号線の整備区間周辺での、土地利用のあり方や地区計画等のルールのお考え、生活道路の安全性確保の要請、緑化の推進や防災性の向上等、将来に向けてのまちづくりの提案です。

なお、「まちづくり構想」を検討する段階において、玉川上水や放射第5号線整備についての意見が多く出されました。玉川上水を中心とする豊かな自然環境と放射第5号線の周辺に生活することになる住民の健康や安全は、まちの将来と人々の暮らしにとってかけがえのないものです。まちづくり協議会としては、「まちづくり構想」とは別に、玉川上水や放射第5号線整備に関する意見を「放射第5号線に関する要望」という形でまとめ、事業者である東京都に提出することとしました。

まちづくりの目標

- 玉川上水の自然環境を生かして、みどり豊かなまちに
- 子どもからお年寄りまで、みんなが快適で心豊かに住まうことができるまちに
- 日常の安全や地域の防災上の安全性を高め、安心して暮らせるまちに
- 放射第5号線による環境への影響をできるだけ抑え、健康的に生活できるまちに
- まちの魅力を感じながら、楽しく散歩できるまちに

まちづくりの柱

- 柱1 「いえとまちづくり」**
良好な住環境を基本とし、まちの魅力づくりや快適に住み続けられるまちづくりを目指す
- 柱2 「みどり・環境とまちづくり」**
玉川上水のみどりを活かし、地域全体につなげていくように、みどり豊かなまちづくりを目指す
- 柱3 「安全・安心とまちづくり」**
日常の安全性の向上を図ることにより、地域の防災性や防犯面の向上につながるまちづくりを目指す
- 柱4 「景観とまちづくり」**
玉川上水の水やみどりと調和した魅力あるまちなみを形成し、歩いて楽しいまちづくりを目指す

まちづくり構想（案）の基本となる考え方

- この地域は、玉川上水を中心にまちの歴史を積み重ねてきました。ゆえに放射第5号線の計画は、今のまちの状況になじまない部分があります。そこで、放射第5号線整備に伴う地域への影響にできるだけ配慮し、新しい環境に対処するまちづくりを考える必要があります。
- まちづくりについては、まち歩き等で確認してきた地域の課題も同時に解決していく方向性を備えることが必要であると考えました。そして、玉川上水の水とみどりの環境が拡大していくように、放射第5号線の沿道地区に限定することなく、地域全体でまちづくりの効果が出せるように考えました。
- まちづくりの実現を確かなものとするためのルールとして、法律的に効果のある地区計画制度があり、都市計画決定できることを知りました。そこで、まちづくり検討区域で、地区計画制度を活用することとしました。
- さらに、当地区のまちづくりの考え方の方向性を定めるために、地区計画の活用を考慮した3つの考え方について検討しました。
 - ①地区計画の区域を放射第5号線沿道の地区（幅20m～30m）に絞った考え方
（放射第5号線の他地区との整合性から、沿道の土地利用を中心に、防災性の向上、などを考える）
 - ②放射第5号線沿道地区に加えて、周辺の住宅地も含め、まちづくり検討区域全域を対象に考え、「みち」と「いえ」と「みどり」とを総合的に取り組む考え方
（周辺の住宅地区：生活道路の4m整備を防災面と緑化による住環境整備として考える）
 - ③放射第5号線沿道地区に加えて、まちづくり検討区域全域を対象にし、通常のまちづくり地区の地区計画にみられる生活道路を段階的に整備するため、6m幅の道路拡幅する考え方
（例：検討区域北側の道路を拡幅整備する）

そして、②の考え方をまちづくり構想（案）の基本的な考え方として、具体的な内容について検討しました。②の考え方としたのは、道路拡幅等の負担を少しでも少なくすることを考えてのものです。なお、検討区域北側の生活道路等の交通安全対策については、放射第5号線の完成後、検討区域全域での交通の状況等を十分に考慮して検討してもらいたい。

お知らせ！

まちづくり構想（案）についてのご意見等は、まちづくりニュースの報告会特集号の意見用紙等で、6月2日（水）までに事務局へお寄せください。

問い合わせ先：
杉並区都市整備部まちづくり推進課地区計画係
TEL：03-3312-2111（内3366）
FAX：03-3312-2907

<まちづくり構想（案）の報告会を開催します！>

まちづくり協議会では、杉並区への提案に先立ち、次の日程で、まちづくり構想（案）の報告会を開催し、皆様のご意見を伺います。報告会は3日間開催しますので、ご都合の良い時間に是非ともご来場ください。（*会場等の詳細は、まちづくりニュース報告会特集号をご覧ください。）

◆日時及び会場

- 5月26日（水）午後5時～午後8時 久我山会館 第一・第二集会室
- 5月29日（土）午後4時～午後7時 ステーションギャラリー アクロス
- 5月30日（日）午前10時～午後6時 ステーションギャラリー アクロス

まちづくりの具体的な考え方

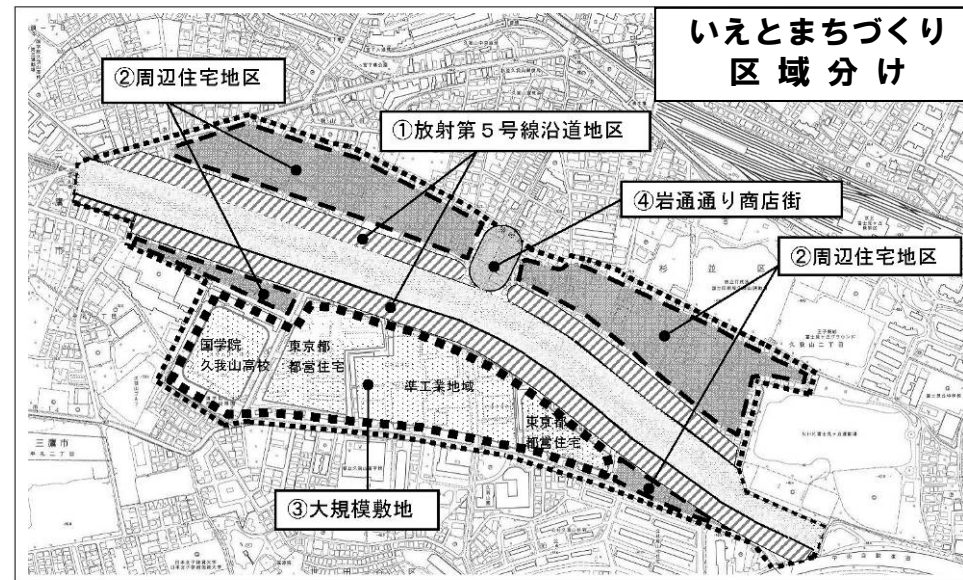
まちづくりの柱1 「いえとまちづくり」

右図のように、4つ区域を分けて、区域ごとに、良好な住環境を保ちながら、住み続けられるように、建替えに関する具体的な検討を行いました。

- ①放射第5号線沿道地区（放射第5号線からおおむね30mの区域）
- ②周辺住宅地区（放射第5号線沿道地区の周辺に位置する低層の住宅地）
- ③大規模敷地（放射第5号線の南側にある、企業・学校・団地）
- ④岩通り商店街（岩通り沿いの身近な商店街）

3～8 ページの内容は、協議会が杉並区に提案を行なう予定の構想（案）の内容です。
区は、構想の提案を受けて具体的なまちづくりの方向性を検討していくことになります。

良好な住環境を基本とし、まちの魅力づくりや安心して快適に住み続けられるまちづくりを目指す

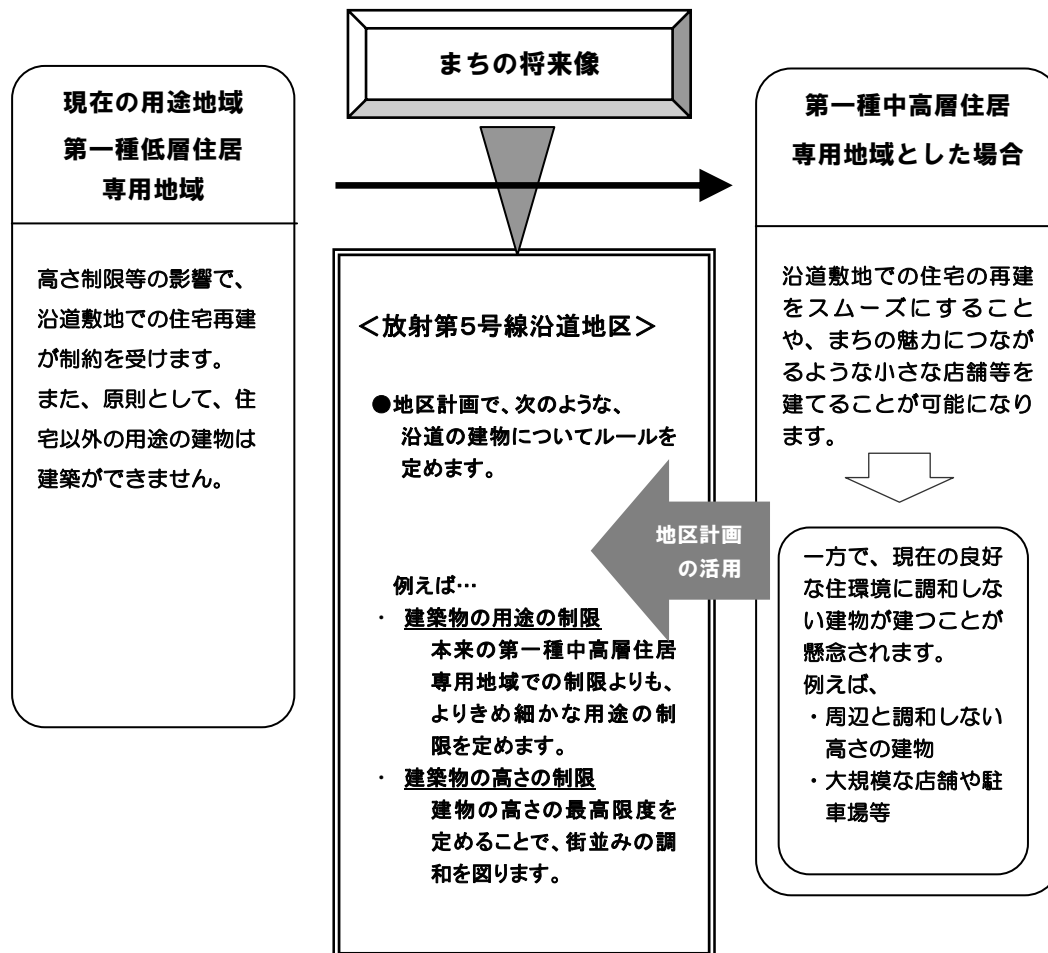


いえとまちづくり 区域分け

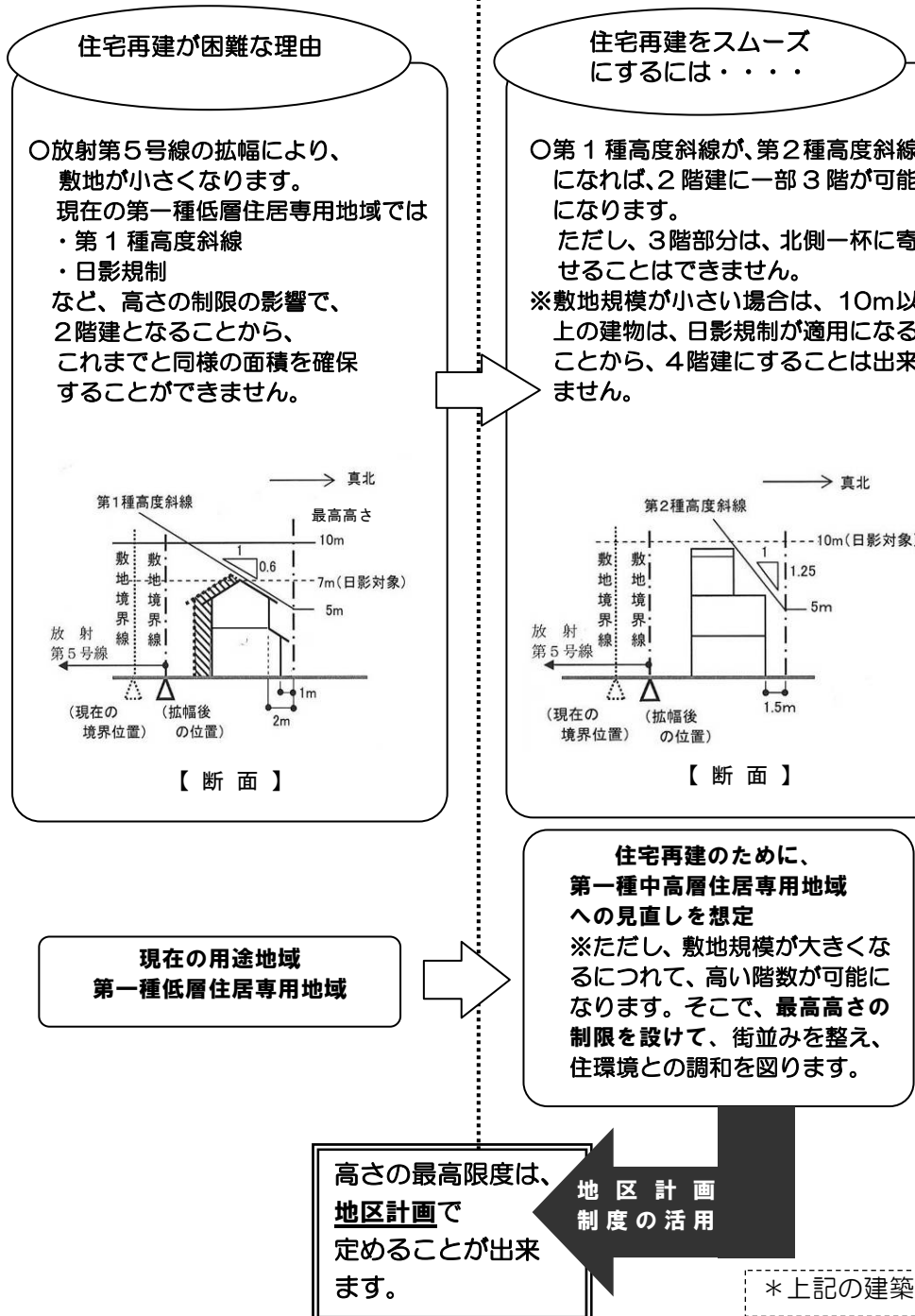
① 放射第5号線沿道地区

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なくてはなりません。
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。

< 建物についてのまちづくりのルール（高さ・用途）の考え方 >



沿道での住宅の再建の考え方



◆住宅再建と騒音・振動対策

○住宅再建

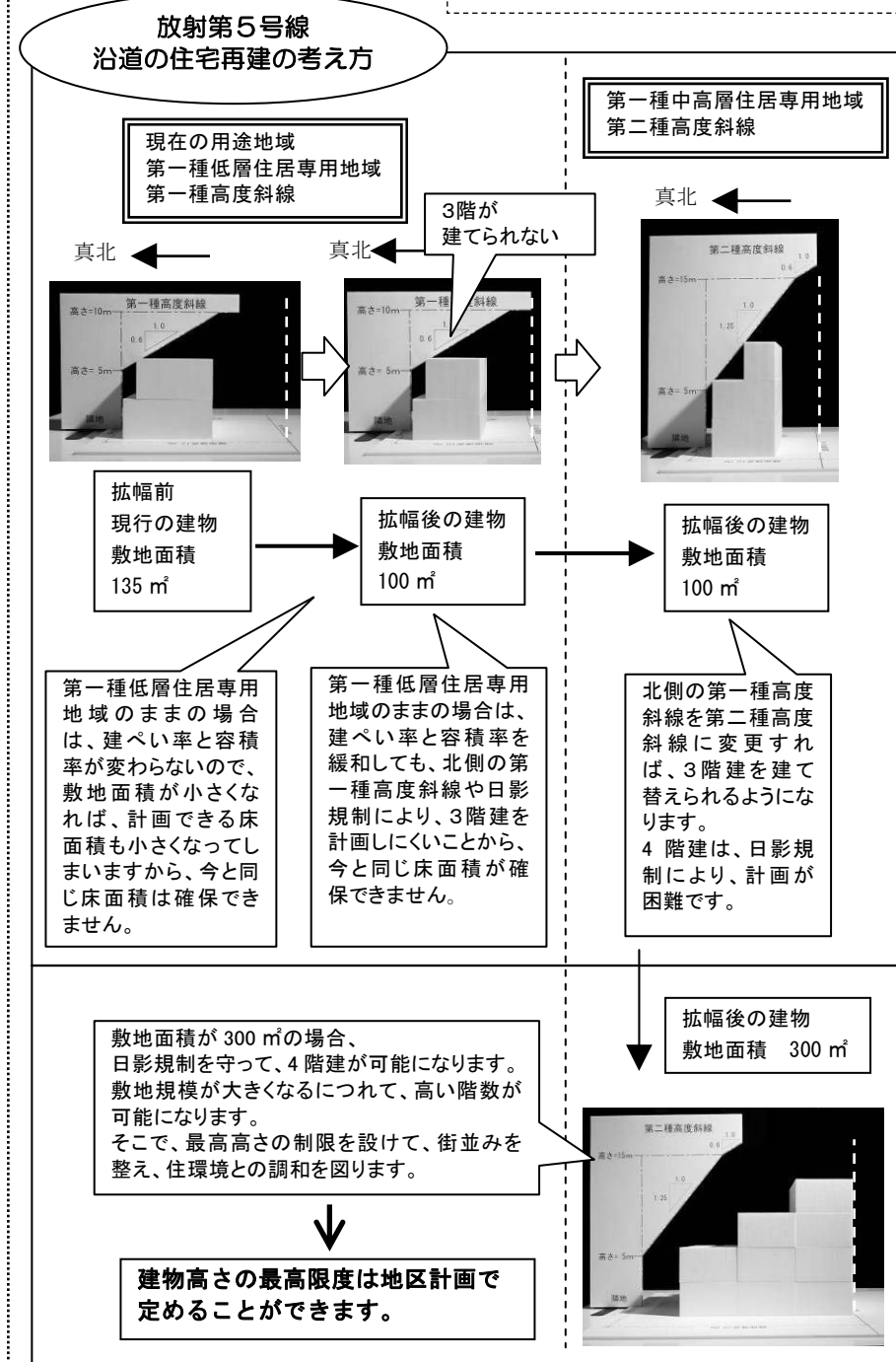
敷地面積が少なくなる、沿道の敷地での生活再建のためには、現在の容積率や建ぺい率だけでなく、高さの制限や日影規制等を見直す必要があります。

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。

*以下の内容は、放射5号線沿道地区の北側区域での検討です。



*上記の建築の制限等に関する内容は、協議会で検討を行なった内容を掲載したものです。

① 放射第5号線沿道地区

◆まちの魅力や安全性を高める

○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。



(レストランや喫茶店)

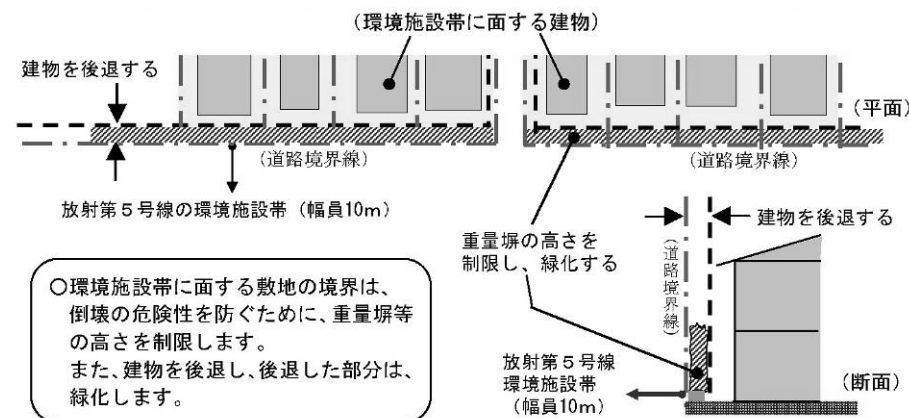
○防災性の向上と緑化による環境への配慮

環境施設帯が、災害時の避難や円滑な消防活動に活用できるように、環境施設帯に面する建物は、後退(例えば、50cm以上建物を後退します)し、重量塀等については、倒壊の危険性を防ぐために、重量塀等の高さを制限(例えば、40cm以下にする)し、生け垣等による緑化を行ないます。なお、重量塀等の高さの数値は、防犯等を考慮して決めてもらいたい。



(ブロック塀の倒壊の事例)

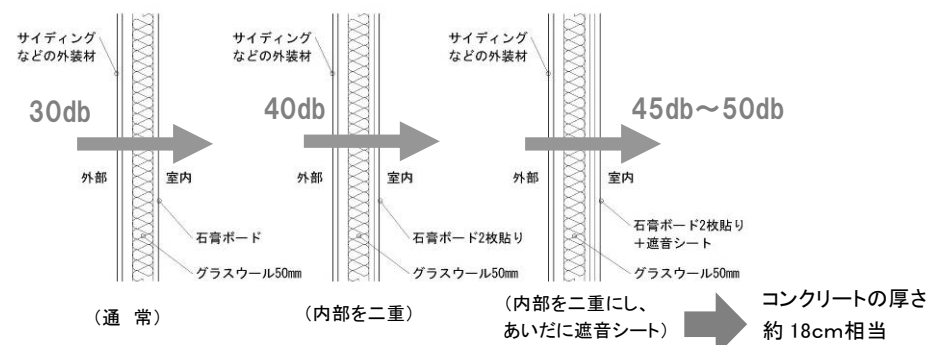
<環境施設帯に面する敷地の「防災性の向上」と「環境への配慮」の考え方>



○防災性能の向上、騒音・振動対策

現状の高さの制限等を見直すことで、沿道では、耐震性や耐火性能を高める堅固な建物を建てやすくなり、騒音や振動などにも対応できるようになります。

<例：木造建物の外壁からの防音>



② 周辺住宅地区

周辺住宅地区では、玉川上水及び環境施設帯のみどりにつながるように、緑豊かな住宅地となるように考えます。

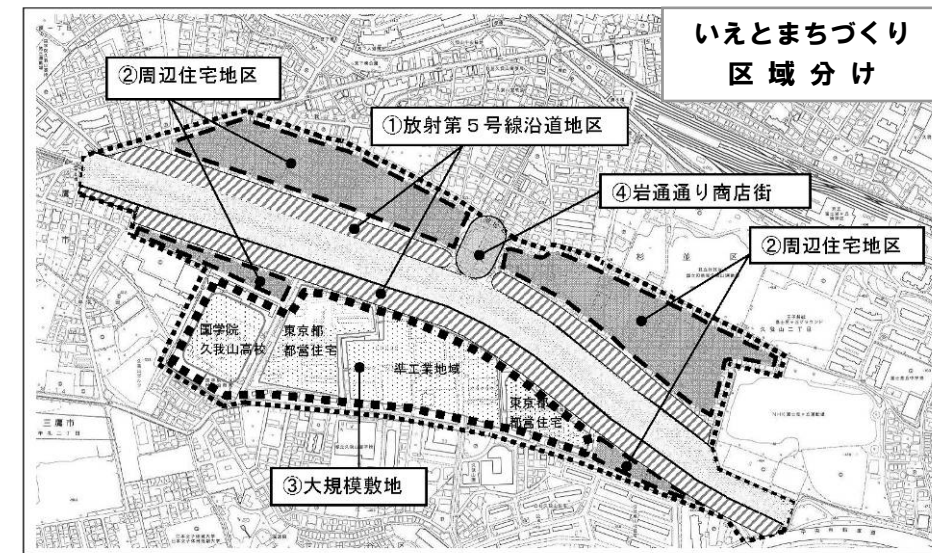
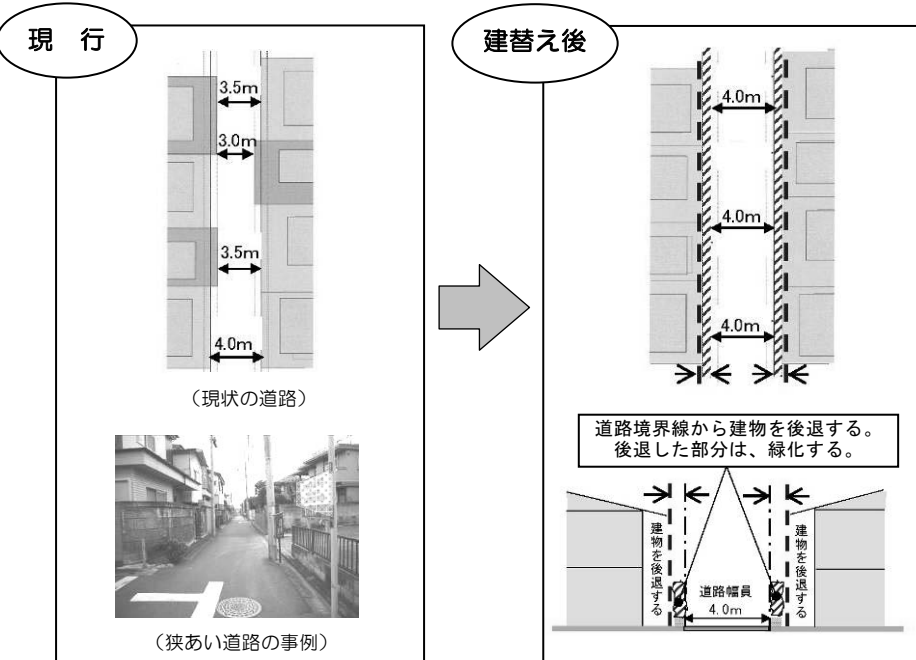
そのために、生活道路とその沿道については、建て替え時にあわせて、「緑化による環境への配慮」と「防災面の向上」をあわせてまちづくりを行います。これには、以下のようなルールづくりが必要です。

◆防災性の向上と緑化による環境への配慮

- 生活道路は、道路幅員4mが基本です。
- 生活道路に面する道路境界部分は、重量塀等の倒壊の危険性を防ぐために、重量塀等の高さを制限(例えば、40cm以下にする)し、生け垣等による緑化を行ないます。なお、重量塀等の高さの数値は、防犯等を考慮して決めてもらいたい。
- このとき、4mの道路幅員と隅切りを確保した上で、緑化のスペースが取れるように、建物を後退して建て替えを行うようにルールを定めます。(例えば、50cm以上建物を後退します)

◆周辺住宅地区の建替えの考え方

- 建て替えにあわせて、上記の取組みを進めるために、たとえば、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。



*上記の建築の制限等に関する内容は、協議会で検討を行なった内容を掲載したものです。

③ 大規模敷地

放射第5号線の南側の大規模敷地(企業、団地、学校)では、規模の大きな建物への建て替えが考えられます。

そこで、建て替えにあたっては、玉川上水の自然環境への配慮やまとまった緑の確保、歩行空間の確保等、良好な住環境に十分に配慮した計画となるように、地区計画等を活用することを提案します。

◆建物配置・建物高さ等

- 建物の建て替えにあたっては、建物の配置や規模、形態・意匠等については、杉並区景観計画の内容を積極的に取り入れてもらいたい。

◆防災性の向上と緑化による環境への配慮

- 道路に面する敷地境界部分は、倒壊の危険性を防ぐために、重量塀の高さを制限(例えば、高さは40cm以下にします)して、生け垣等の緑化を行い、環境に配慮するルールを定めます。
- また、環境施設帯のみどり等と連携するように、公園や広場などの空地を十分に確保してもらうことが必要です。
- 建物の建て替えにあたっては、玉川上水の環境に配慮し、壁面後退や屋上緑化を行い、緑化に配慮してもらいたい。また、より高い省エネルギー性能を有する計画となるよう考慮してもらいたい。

◆歩道状空地の確保

- 放射第5号線・区境通り・岩通り・都市計画道路217号沿いは、歩行者・車椅子等が安心して歩行できるように、歩道状空地を確保するルールを定めます。



(区境通り)



(歩道状空地と緑化の事例)

◆建物用途

- 準工業地域で、マンション等を建築する場合は、周辺の良好な住宅地の環境と調和しない高さや用途(大規模な店舗及び駐車場等)の建物が建たないように制限する必要があります。

④ 岩通り商店街

協議会のまちづくり検討区域に含まれているのは、岩通り商店街の一部です。そこで、岩通り商店街については、協議会の中で、商店街について話し合った意見を、商店会に伝えました。

まちづくりの柱2 「みどり・環境とまちづくり」

玉川上水のみどりを活かし、地域全体につなげていくように、みどり豊かなまちづくりを目指す

玉川上水と新たに緑道に形成されるみどりを中心にして、トンネル上部の緑地につなげ、緑のネットワークを形成するように、周辺の住宅地に緑を広げていきます。また、まちの貴重な緑の保全や、新たな緑の創出を提案します。

緑化や自然環境、放射第5号線のまちへの影響についても提案や要望をまとめます。

①みどり

◆まちの大切なみどりの資源を保存します

- 岩通ガーデン、兵庫橋公園、シンボルとなる木、個人宅の貴重なみどりなど、まちにとって大切な緑があります。一方、なくなったみどり（区民農園など）も多くあります。今後、この地区にとって、大切なみどりの資源を守っていくことが必要です。



(岩通ガーデンのみどり)



(兵庫橋公園のみどり)

◆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、透透性フェンスに植栽をするなど、緑化を行います。
- 敷地内に植栽が可能のように、敷地の細分化の制限を強化し、ゆとりのある住環境を整えることが必要です。
- 大規模敷地においては、緑化や環境を考慮して、放射第5号線沿いに広場や公園をつくってもらうことが重要です。



(久我山一丁目の都営住宅の公園) (生け垣の事例：久我山二丁目)



◆地域ぐるみでみどりを育てます

- 地域のみどりの維持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、地域の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。

②環境

- ヒートアイランド現象を緩和し、やすらぎのある環境づくりにつなげていくために建物の屋上や壁面も出来る限り、緑化を推進するように、緑化計画の内容に加えてください。
- 玉川上水では、ホタル祭りを毎年開催しています。ホタルも含め多様な生物が生息できるように、みどり・土・水などの自然環境の保全に取り組んでほしい。
- 放射第5号線による環境全体への影響を測定する装置を設置し、定期的に測定結果を公表する等、適切な対応を要望します。
- 放射第5号線の騒音・排気ガス・振動対策については、周辺の住宅環境を守るように、沿道の騒音・排気ガス・振動の低減対策の実施や、防音の助成等に取り組むことを要望します。

まちづくりの柱3 「安全・安心とまちづくり」

日常の安全性の向上を図ることに
より、地域の防災性や防犯面の向上につながるまちづくりを目指す

日常、安全に過ごすことができることと、災害に備えた街の対策の両面からのバランスを視野に入れたまちづくりを目指します。周辺の幹線道路からの自動車の流入を抑えるために、生活道路の幅は4mを基本としますが、着実に整備を進め、隅切りをきちんと行って、見通しを良くする等の安全対策をおこないます。災害時の道路の閉塞をできるだけ避けるために、道路沿いの門扉についてのルールを地区計画で定めます。

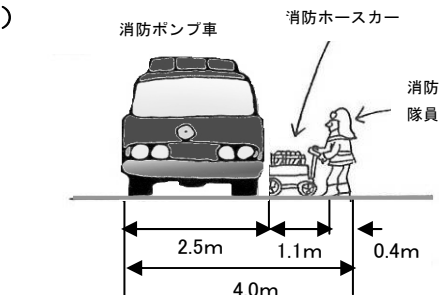
①防災

◆環境施設帯の活用による防災上の向上と生活道路沿道の安全性の確保

- 災害時の消防活動や避難のために、環境施設帯を活用します。
(「いえとまちづくり」の放射第5号線沿道地区を参照)
- 平常時の消防活動が円滑に行えるように、生活道路とその沿道を整備します。
(「いえとまちづくり」の周辺住宅地区を参照)



(ブロック塀の倒壊の事例)



<平常時消防活動可能幅員 約4.0m>

- ・消防ポンプ車の駐車幅員 2.5m
- ・消防ホースカー通行幅員 1.1m
- ・消防隊員活動幅員 0.4m

②交通安全

検討区域の生活道路については、4m未満の狭い道路の整備と通過交通の対策が必要です。また、子どもやお年寄りなど歩行者の安全性を高めていくことも欠かせません。また、生活道路の交通安全対策については、放射第5号線の完成後、検討区域全域での交通の状況等を考慮して検討することを要望します。

◆地域に即した道路づくり

現在、幅員4m未満の狭い道路は、建築基準法の遵守等により、4mの幅員を有する道路となるよう着実に整備を進めるとともに、道路の交差部には、隅切り等を確保することで、交通上、防災性の安全性を高めていきます。狭い道路の拡幅等を進めるために、区は、より積極的な対応を行なってほしい。

◆歩行者の安全対策

歩行者の安全性については、現在の歩行者自転車専用道路の時間規制等を守ることにより、自動車のスピードを抑えるために、通学路や交差点部についてイメージランプ（カラー舗装や表示等）などの対策が必要です。



(交差点等のイメージランプ(カラー舗装や表示等))

また、協議会では、検討区域北側の生活道路について、より高い安全性を求める意見が示されたことを踏まえ、区は、以上のような生活道路の交通安全上の対策について、警察とも十分に協議を行っていきよう要望します。

③防犯

- 個々の住宅や駐車場などの門・塀のつくり方について、まちといえとの関係に配慮し、見通しの効く構造にすることが重要です。
- 夜間の防犯対策として、道路や公園の照明を確保します。
- 地域の防犯体制を確認して、住民と自治体と警察が連携して、防犯まちづくりに取り組むことが必要です。

まちづくりの柱4 「景観とまちづくり」

玉川上水のみどりと調和した
魅力あるまちなみを形成し、
歩いて楽しいまちづくりを
目指す

杉並区の景観計画の玉川上水部分の景観形成基準の考え方をこの区域全域に取り入れ、玉川上水のみどり豊かな景観と調和する、魅力ある街並みとなるように、建物の配置や色調などのルールを定めます。また、これまでなかった屋外広告物が設置される可能性があることから、これの形態・色調などのルールづくりが必要です。

この地域に現存する史跡や歴史など、この地域の大切な記憶を将来に伝えていくことも大切だと考えています。

①街並み

- 杉並区景観計画で位置づけられている「水とみどりの景観形成重点地区（玉川上水）」の『景観形成基準』の内容は、玉川上水の中心から南北100mの区域に定められています。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します。

②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ほしい。（たとえば、屋外広告は、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。）

③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。



(庚申塔と観音塔)

④土地の記憶や歴史につながる史跡

- 庚申塔（こうしんとう）・観音塔（久我山一丁目）や ちょうじぼう様・庚申塚（こうしんづか）（久我山三丁目）や水衛所跡（久我山三丁目）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。



(庚申塚)

まちづくりの実現に向けて

この『まちづくり構想』の実現にむけて、広く地域の人々に伝える努力をし、意見を聞き、必要な修正を加えて、『まちづくり構想』を杉並区長に提案します。杉並区は、まちづくりを進める政策の具体化に向けて、努力してほしいと考えています。

その際、以下のことに配慮してほしいことから、要望としてまとめます。

- (1)『まちづくり構想』を地域に理解してもらうために、区に一層の協力をしてほしい。
- (2)『まちづくり構想』の内容を地区計画として、都市計画決定し、地域の皆さんが守れるように整えてほしい。
- (3)『まちづくり構想』を効果的に進めるために、現行の「生けがき道づくり」と同様の事業制度の実施など、杉並区の取組みが重要となります。
- (4)まちづくり構想を提言したあとも、地元で住民活動を行う組織を立ち上げて、まちづくりを進めていきたいので、区に支援してほしい。
例：緑についての活動、防犯についての活動、さんし会（蚕糸試験場跡地周辺地区）のような活動など