

● 第Ⅱ章 現況調査 ●

1. 上位計画等の位置付け
2. 交通機能の状況
3. 居住・商業・業務環境等の状況

1. 上位計画等の位置付け

(1) 上位計画の位置付け

●東京都の上位計画

①『東京構想 2000』（平成 12 年 12 月）

- ・本構想は、魅力と活力にあふれた「先客万来の世界都市・東京」をめざし、その実現に向けた取り組みや施策を明らかにするために策定され、概ね 15 年間（2001～2015 年度）を構想期間としている。この構想では、業務機能を中心とした機能分散論である「多心型都市構造」に代わり、東京圏の目指すべき新たな都市構造として、総合的な都市機能の発揮という視点から「環状メガロポリス構造」の実現を目指している。「環状メガロポリス構造」は、業務機能だけに着目するのではなく、居住、産業、物流、防災、環境等、都市が果たすべき多様な機能に着目して、東京圏全体で首都機能を担っていくため、環状方向の都市と都市との結びつきを重視して交通網の整備等を進め、東京圏の発展を図ることを目指すものである。
- ・対象地区は、「環状メガロポリス構造」において、センター・コア・エリアと合わせた地域全体での自立性を高めていく役割を担う“水と緑の創生リング”に位置している。
- ・また、都内を 9 つに区分したエリアコンセプトにおいては、「区部西部・南部」エリアに位置付けられている。

【東京圏の骨格的な都市構造
（環状メガロポリス構造）】



【目指すべき東京の将来像 エリアコンセプト】



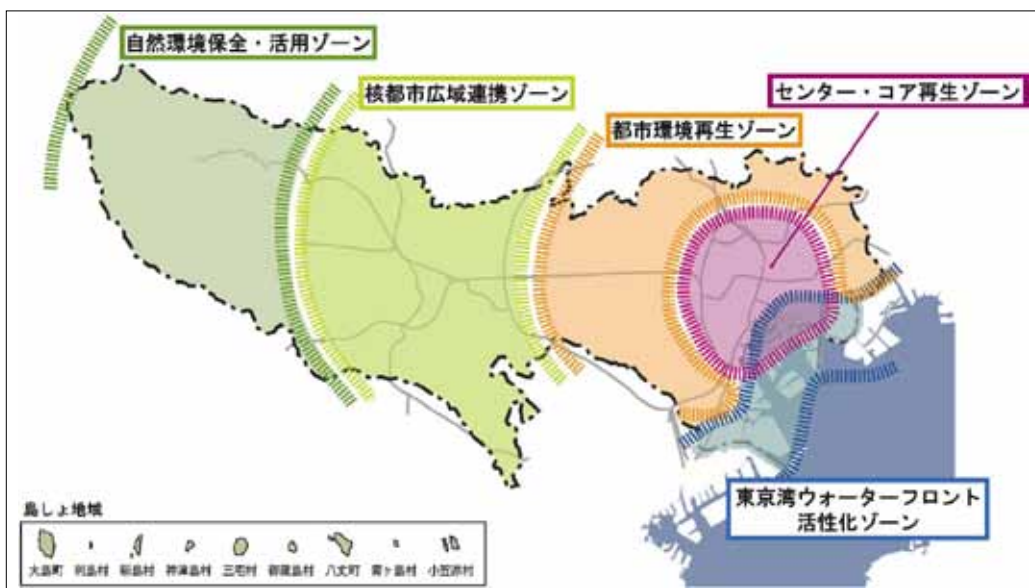
②『東京の都市づくりビジョン(改定)』(平成21年7月)

- ・「東京構想2000」を受け、今後の都市づくりを展開する上での基本的方針を示しており、平成13年に策定された「東京の新しい都市づくりビジョン」を改定したものとなっている。目標時期は、50年先を見据えつつ、その中間年次である2025年(平成37年)としている。
- ・目標を明確にして、多様な主体の参加と連携で実現していく政策誘導型都市づくりへの視点から、都市づくりの目標を「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」とし、都市づくりの理念を次のように定めている。
 1. 国際競争力を備えた都市活力の維持・発展
 2. 持続的発展に不可欠な地球環境との共生
 3. 豊かな緑や水辺に囲まれた美しい都市空間の再生
 4. 独自性のある都市文化の創造・発信・継承
 5. 安全・安心で快適に暮らせる都市の実現
 6. 都民、区市町村、企業やNPO等の多様な主体の参加と連携
- ・東京圏全体を視野に入れた集積のメリットを生かす多機能集約型の都市構造である「環状メガロポリス構造」の構築に向け、東京圏を5つのゾーンに区分し、各ゾーンごとの特色ある将来像を広域的な視点を踏まえて描くとともに、重点的に取り組むべき戦略を示している。

【対象地区の位置づけ】

- ・5つのゾーンのうち、対象地区は、住宅地を主体としつつ多様な表情を持つ地域(地域の中心としてにぎわいを見せる個性的なまちうるおいのある水と緑に恵まれたまち、住と工の融合した活気あるまち等)として、「都市環境再生ゾーン」に分類されており、都市づくり戦略や将来像が示されている。(次頁参照、一部抜粋)

【都市づくり戦略展開のための5つのゾーン区分】



【都市環境再生ゾーンの都市づくり戦略】

- ・13の重点的に取り組むべき戦略のうち、「都市環境再生ゾーン」における都市づくり戦略として以下が示されている。

○戦略10：コミュニティ活動の根づくコンパクトなまちづくり

- ・地域交通の確保、生活拠点やコミュニティインフラの整備、地区計画等によるミニ開発の防止や良好な住宅地景観の形成、都市内農地の保全・市民参加による活用など、地域が主体となったまちづくりを区市と連携しながら支援する。
- ・駅周辺のまちづくりによって、商業、文化、教育、福祉などの生活関連機能の集積・集約化を図る。都市型住宅地や高齢者・女性の就業の場、子育て等の支援機能の整備を促進するとともに、ユニバーサルデザインを推進し、公共交通のネットワークが維持された、歩いて暮らせる利便性に優れたコンパクトな生活拠点の整備を図る。

○戦略11：河川・道路等の整備やまちづくりに合わせた水と緑の骨格づくり

- ・河川や道路等の整備に合わせて、既存の公園、湧水や用水、農地、雑木林、屋敷林、河川沿いの緑地、空地などの保全や活用を図る。

○戦略12：緑豊かで潤いのある良好な景観の形成

- ・幹線道路や河川等の整備に合わせ、地区計画の活用などにより、沿道・川沿いの土地利用を適切に誘導し、道路空間や河川空間と調和した、統一感のある緑豊かで美しい街並みを形成する。

○戦略13：豊かな住環境の形成

- ・地区計画などを活用し、建築物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化や統一感のあるスカイライン等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進する。

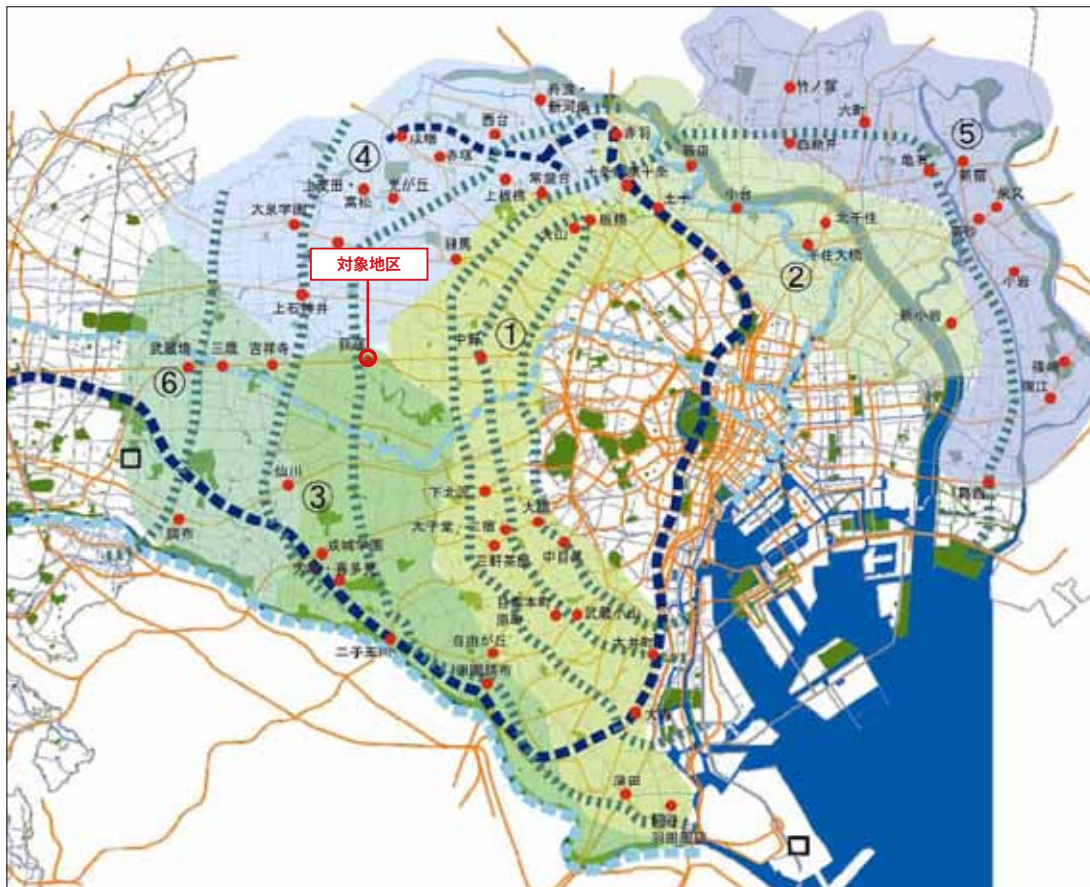
○戦略14：木造住宅密集地域の安全性の確保と環境の向上

- ・道路などの基盤整備、公園や緑地などのオープンスペースの拡大を図るとともに、地域の自立的な更新や民間の積極的参加を促進する仕組みなどにより、建築物の不燃化、耐震化を誘導し、地域の防災性を向上させる。住宅地においても、敷地の細分化を抑制し、低層や中高層の建物が調和した、街並みの整った良好な住環境を備えた住宅地への再生を図り、ゾーン全体の安全性を高める

【計画地が含まれる地域（③南部環8周辺、北部環8周辺）の将来像】

- ・交通結節点の機能を生かし、充実した商業施設を始め、オフィスや住宅が複合した魅力ある市街地を形成
- ・生活の足となる身近な公共交通が、駅や公共・公益施設、地域の拠点間などを結び、利便性の高い市街地を形成
- ・市街地内の農地が保全されるとともに、市民農園など、都民にゆとりある生活や自然とふれあう機会を提供する空間として活用され、緑豊かな公園とともに、潤いのあるまちを形成
- ・外環道、環状8号線の周辺では、これらの道路を軸とする豊かな緑とともに、石神井川、白子川などの貴重な水辺に囲まれた、良好な低中層住宅地を形成
- ・練馬、杉並及び武蔵野のコンテンツ産業が連携し、アニメ産業の拠点として特色ある地域を形成

【都市環境創生ゾーンの地域像】



凡例

①	西部環7周辺	緑の軸
②	荒川・隅田川周辺	崖線軸（景観基本軸）
③	南部環8周辺	水の軸（景観基本軸）
④	北部環8周辺	道路
⑤	東部環7周辺	鉄軌道
⑥	武蔵野・三鷹・調布周辺	公園・緑地等
		□ 空港・飛行場

③『東京都住宅マスタープラン』（平成19年3月27日）

- ・平成18年度に全面改正された東京都住宅基本条例に定める住宅政策の目標や基本的施策を具体化し、施策を総合的かつ計画的に推進するために改定されたもので、平成27年度までの施策展開の方向性を示している。

【対象地区の位置づけ】

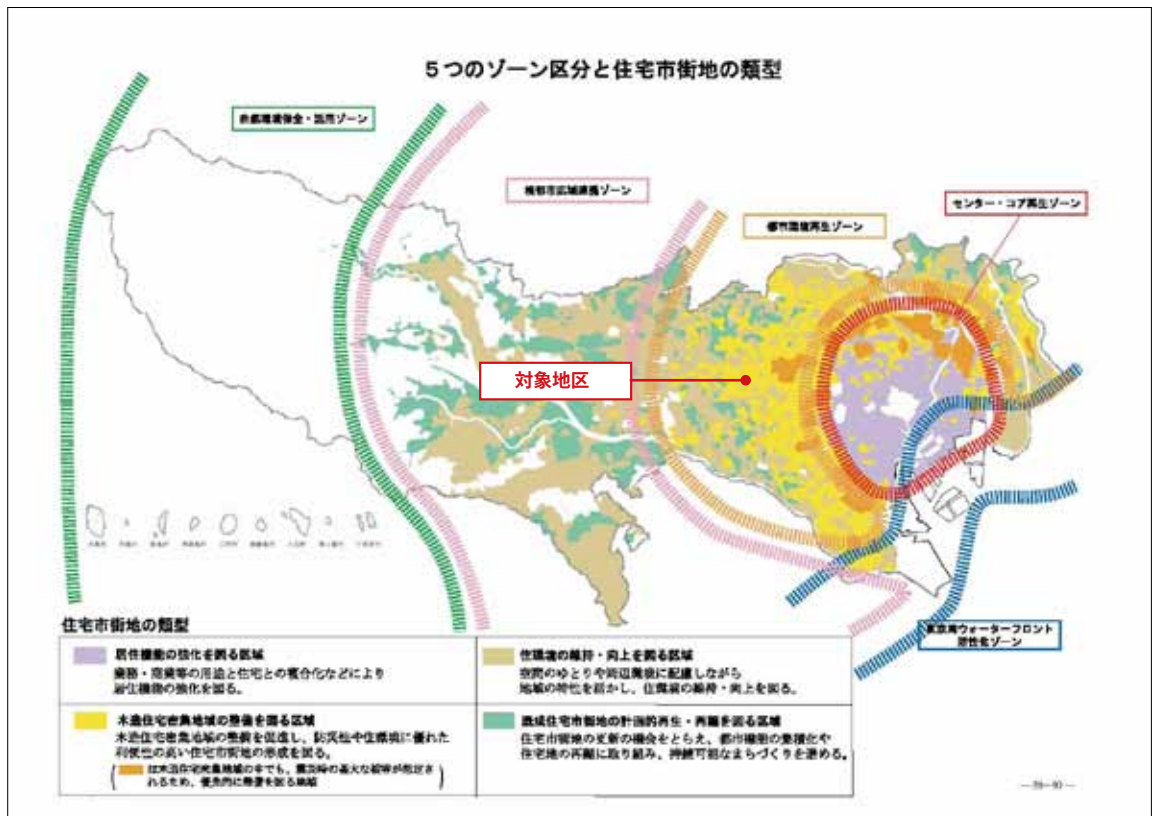
- ・対象地区は、都市環境再生ゾーンのうち、「木造住宅密集地域の整備を図る区域」に位置付けられており、都市計画道路と沿道の一体的整備による沿道建築物の共同化・不燃化の推進、街区再編まちづくり制度等の都市計画・建築規制制度との効果的な組み合わせによる住宅等の建替えや主要生活道路の整備、集合住宅や生活支援機能の集積等の計画的な推進等の施策展開が位置づけられている。
- ・杉並区は全域が住生活基本法に基づく「重点供給地域」に指定されている他、対象地区のうち以下の地区が「特定促進地区」に指定されている。

○荻窪三丁目地区：約6ha（機構住宅建替事業、一団地の住宅施設、地区計画）

○荻窪二丁目地区：約2ha（公営住宅建替事業）

○天沼三丁目地区：約26ha（住宅市街地総合整備事業、木造住宅密集地域整備事業、防災再開発促進地区）

【ゾーン区分と住宅市街地の類型】



●杉並区の上位計画

① 杉並区 21 世紀ビジョンー杉並区基本構想ー（平成 12 年 9 月）

- ・現在の基本構想「21 世紀ビジョン」（平成 12 年 9 月）は概ね四半世紀を展望して定められたものであるが、少子高齢化の急速な進展、保育需要の増加など子育て環境の変化、経済不況に伴う地域経済や雇用環境の停滞、新型インフルエンザや都市型水害への対応など、区をとりまく状況の変化を踏まえて、時代の変化に即した新たな基本構想が検討されている。

②（参考）杉並区新基本構想

- ・新たな基本構想は、区民が実現可能性や実効性を感じられるものとなるよう、期間設定を 10 年とし、将来像の実現に向けた 5 つの目標ごとに、「10 年後の姿」と今後 10 年を通して力を注ぐべき「戦略的・重点的な取組み」を明らかにするもので、平成 24 年 1 月 17 日に答申された。
- ・参考として以下に答申された新基本構想の概要を示す。

【基本構想の理念】

- ①安全・安心を確保する
- ②住宅都市杉並の価値を高める
- ③支えあい共につくる

【10 年後の杉並の将来像】

『支えあい共につくる安全で活力あるみどりの住宅都市 杉並』

【5 つの目標と戦略的・重点的な取組み】

目標 1：災害に強く安全・安心に暮らせるまち

- ・倒れにくく、燃えにくい、防災住宅都市づくり
⇒震災救援所周辺をはじめとしたまちの耐震化や不燃化、延焼遮断帯となる道路及び沿道区域の整備、低層木造住宅密集地域の解消
⇒狭あい道路の解消、大規模なオープンスペースの確保
⇒広域幹線道路のネットワーク形成
- ・いざというときの災害時要援護者への支援
⇒災害時における要援護者支援の仕組みの充実・強化

目標 2：暮らしやすく快適で魅力あるまち

- ・荻窪駅周辺まちづくりと多心型まちづくり
⇒区内最大の交通結節点である荻窪駅周辺地区における南北分断の解消と都市機能のさらなる強化による、杉並の「顔」としてのまちづくりの推進

⇒駅周辺の整備にあわせた、商業活性化や人々が集う催し、施設整備を図るなど各
地域の特性を生かした多様な魅力がある多心型のまちづくりの推進

⇒こうしたまちづくりと連動させながら、活力ある区内産業の振興

- ・誰もが移動しやすいまちづくり

⇒ユニバーサルデザインによるまちづくりとコミュニティバスなどによる交通アクセスの整備

目標3：みどり豊かな環境にやさしいまち

- ・再生可能エネルギーの活用などによる環境住宅都市づくり

⇒太陽光発電などの再生可能エネルギーの普及・拡大や省エネルギー・省資源対策の推進

- ・みどりの拠点整備とネットワークづくり

⇒大規模な公園・緑地の整備と屋敷林や農地などの保全

⇒みどりのネットワーク化による、うるおいのある都市環境の創出

目標4：健康長寿と支えあいのまち

- ・地域で孤立することのない仕組みづくり

⇒従来の地域での地縁的ななかかわりに加え、同じ興味や関心によるつながりを重視し、様々な縁によりつながる仕組みづくりを推進

- ・安心の在宅生活を支える医療・介護基盤の整備

⇒地域ぐるみで支える在宅サービスの充実や施設整備

目標5：人を育み共につながる心豊かなまち

- ・子どもの成長と学びへの切れ目のない支援

⇒質の高い学校教育の推進

- ・文化・芸術や生涯学習・スポーツの基盤と環境の整備

⇒文化・芸術や生涯学習・スポーツの振興に向けた基盤と環境の整備

③杉並区都市計画マスタープラン（平成14年6月）

- ・本計画は、「杉並区21世紀ビジョン」との整合を図るため、平成14年に概ね20年後を目標年次として見直されたものであるが、今後「新たな基本構想」の策定に合わせた見直しが見込まれる。
- ・現在、本計画においては対象地の位置付けやまちづくりの方針が以下のように示されている。

【まちづくりの目標】

－ 都市活性化拠点：

荻窪駅周辺は、杉並区の働く、遊ぶ、憩う、集う、学ぶなど、にぎわいの芯である「都市活性化拠点」と位置づけ、都市の芯としての課題を解消することで、個性と魅力ある都市として発展していくことをめざす。

【ゾーン別方針】

〈荻窪南ゾーン〉

－ JR中央線荻窪駅周辺…都市活性化拠点の形成

- ・ 商業・業務・文化・居住機能などのさらなる集積による魅力ある都市の芯の育成
- ・ 現状の街区特性を生かしたまとまりある共同建替えや協調的な土地利用の誘導、駅前広場機能やオープンスペースの充実による、落ち着きのある雰囲気を持つ横町やハイセンスな雰囲気を持つ通りなど、個性ある界隈が織りあう面的に広がりのある商業・業務機能と共同住宅の複合した生活拠点づくり
- ・ 駅舎の改築や横断橋・地下通路の整備などによる駅南北の連絡機能の強化や一体性の確保
- ・ 回遊性とまとまりのある商業空間の形成、駅舎や駅前空間および周辺の公共施設等への主要なアクセス道路などの福祉環境整備

－ 南荻窪及び荻窪4丁目周辺…良好な街区基盤を生かした密度住宅地の保全

- ・ 街区基盤の整った成熟した住宅地におけるみどり豊かな低密度住宅地としての住環境を保全・育成

－ 環状八号線沿道…沿道型土地利用の推進

- ・ 住宅の交通騒音の改善などに向けた沿道環境整備事業を推進
- ・ 後背の住宅地への段階的な建築形態の誘導や沿道の中高層不燃化、街路樹などのみどりの育成による延焼遮断帯やみどりの軸の形成、商業・業務施設と住宅が調和する魅力的な景観形成

－ 善福寺川流域…みどりと水の空間軸の形成空間軸の形成

- ・ 貴重な河川資源を生かした水と親しめる空間づくり
- ・ 荻窪駅や大田黒公園をはじめとする公園・広場、各種の公共施設などをつなぐ安全で快適な歩行者空間のネットワーク化

〈荻窪北ゾーン〉

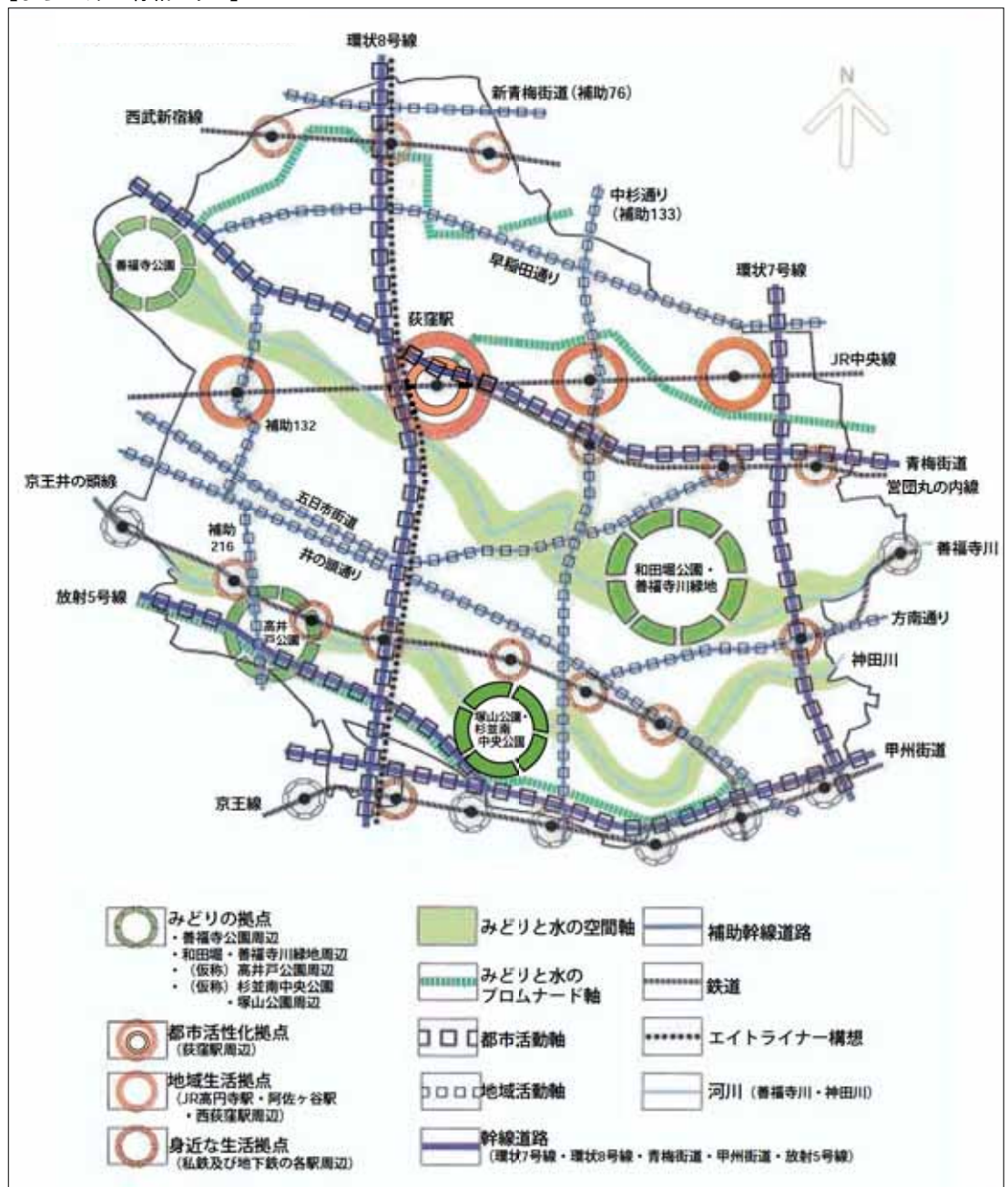
－ 青梅街道沿道…沿道型土地利用の推進

- ・ JR中央線荻窪駅周辺の青梅街道沿道における、荻窪駅周辺の商業・業務地と一体となったまとまりある街区形成やアーケードの見直し、歩道空間の改良による魅力的な沿道景観の形成

－ 天沼3丁目を中心とする旧桃園川から青梅街道にかけての住宅地…木造密度の高い住宅地の防災まちづくり

- ・ 都市計画道路補助215号線、日大通り、杉五南北通りにおける、避難行動や消防活動の機軸となる主要生活道路としての整備と沿道建物の不燃化による、きめ細かい延焼遮断機能の構築
- ・ 老朽木造住宅の共同・協調的建替えの推進、公園・広場などのオープンスペースの充実
- ・ 教会通りなどの近隣商店街における道路拡幅整備や建物の壁面位置の後退などによる歩行者空間の拡大

【まちづくりの骨格プラン】



【荻窪北ゾーンのまちづくり方針図】



【荻窪南ゾーンのまちづくり方針図】



⑤杉並区住宅マスタープラン（平成20年3月）

- ・本計画は、『杉並区基本構想・基本計画』に定める住宅政策に関する具体的な施策を示しており、平成20年度から平成29年度の10年間を計画期間としている。

【基本理念】

『ともにつくり ともに暮らす すぎなみの いえ・まち・ひと』

【住宅政策の目標】

- ・安心して住める快適な住まいの確保
- ・豊かな住環境の実現
- ・公共住宅の活用とセーフティネット機能の重視

【目標値】

- ・新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの割合
74.3%（平成15年）⇒90.0%以上（平成29年）
- ・高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率
50.7%（平成15年）⇒75.0%（平成29年）
- ・生活環境について良いと感じる区民の割合
88.0%（平成18年）⇒92.0%（平成29年）
- ・最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合
11.0%（平成15年）⇒ほぼ解消（平成29年）

【対象地区に関連する施策】

- ・JR中央線の各駅周辺は、土地の高度利用や共同利用を進め、地域の生活拠点として魅力ある商業、業務機能、各種の文化・コミュニティ・行政サービス機能、交通結節機能の充実を図る
- ・幹線道路沿道や駅周辺は、再開発事業・地区計画等により低層部への商業施設等の誘導を検討し、日常利便性の高い都市型住宅地を目指す
- ・木造住宅密集地域の居住環境の改善と防災性の向上のため、天沼三丁目地区は住宅市街地総合整備事業（密集型）に基づき、道路・公園等の整備と建替促進を進める。また、阿佐谷・高円寺地域は、防災まちづくり計画を策定し、これに基づく施策や事業を展開する
- ・環状7号線沿道地区、環状8号線沿道地区は、沿道環境整備事業により、沿道建築物の消音構造化を促進するとともに、沿道に遮音上有効な集合住宅等を誘導する。

【特定促進地区】

- ・東京都は、東京都住宅マスタープランの中で、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を「重点供給地域」として23区全域を指定している。
- ・このうち、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区を「特定促進地区」として位置付けており、対象地区のうち以下が指定されている。

○荻窪三丁目地区：約6 ha

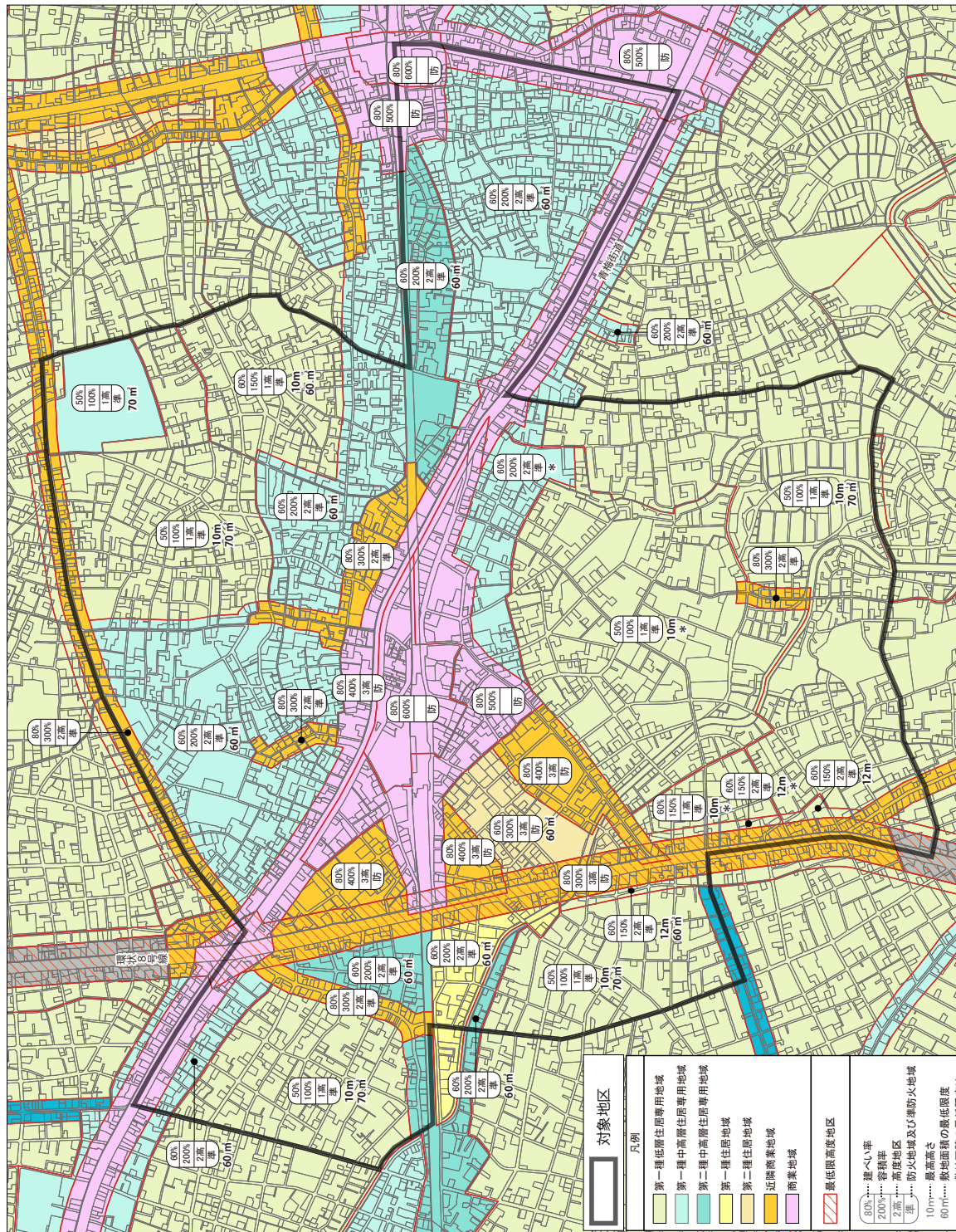
○荻窪二丁目地区：約2 ha

○天沼三丁目地区：約26 ha

(2) 都市計画の位置付け

- ・ 駅周辺は商業地域（容積率 600%、500%）と近隣商業地域（容積率 400%）、青梅街道沿道は商業地域（容積率 400%）、環状8号線沿道及び商店街は近隣商業地域（容積率 300%）、その他の地区は第一種低層住居専用地域（容積率 100%、150%）、第一種中高層住居専用地域（容積率 200%）、第二種中高層住居専用地域（容積率 200%）、第一種住居地域（容積率 200%）、第二種住居地域（容積率 300%）に指定されている。

【用途地域・容積率等】



① 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 16 年 4 月 22 日東京都決定）

- ・『東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）』において、以下の方針が定められている。

【都市計画の目標】

〈南部環 8 周辺の地域像〉

- ・二子玉川や荻窪などは、交通結節点の機能を活かすとともに、計画的な開発により機能集積を進め、住宅、オフィス、商業等が織りなす魅力あふれる複合市街地として発展

【土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針】

〈主要用途の配置の方針〉

- 複合市街地：

中核拠点の周辺市街地や幹線道路沿道などでは、業務・商業、住宅複合市街地の形成を図る。特に、センター・コア再生ゾーンでは、中核拠点の周辺市街地、中核拠点相互を結ぶ地域などで中高層階住居専用地区を指定するなど、都心居住の推進と合わせて秩序ある複合市街地を形成する

- 住宅地：

環状 7 号線の外側の地域では、計画的に整備された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地を形成する

〈中核拠点等の形成・育成の方針〉

都心周辺部では、中高層化による居住機能の維持・回復、活力ある複合市街地の形成、大規模土地利用転換による計画的な市街地の形成を図るため、居住機能を含む多様な機能が集積した複合市街地へと誘導すべき地区などにおいて、周辺市街地との調和に配慮しながら、都市開発諸制度や建築基準法に基づく住宅用途に供する建築物の容積率緩和制度などにより民間の活力を活かした機能更新を図る。また、都心周辺部の住宅地については、都心居住の推進などによる職住が近接した都市づくりの推進を図るため、地区特性に応じ中高層住宅を中心に配置する

〈市街地において配慮すべき土地利用の方針〉

- ・都心周辺部などでは、居住機能を含む多様な機能が集積した複合市街地へと誘導すべき地区において、周辺市街地との調和に配慮しながら、民間の活力を活かし、都市開発諸制度などにより機能更新を図る

《その他》

- 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 : 公共は、まちづくりニュース等により事業の周知を住民に図るとともに、道路、公園等の整備を行う
- 関連事業（その他） : 住宅市街地総合整備事業〔密集型〕（完了）、木造住宅密集地域整備事業（完了）、東京都建築安全条例による防火規制（決定済）
- 他の計画の位置付け : 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）、防災再開発促進地区

【対象地区における誘導地区の概要】

○上荻一丁目

《整備の方向》

建築物の低層階に商業・業務・文化施設等を誘導し、都市活性化拠点としての賑わいと回遊性に富んだ魅力ある都市空間の創出を図る

【2号地区及び誘導地区の位置】



2号地区 誘導地区

- ① 荻窪駅南口地区
- ② 天沼三丁目地区
- ③ 上荻一丁目

③ 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針（平成 21 年 3 月東京都都市計画決定）

・『東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針』において、対象地区を含むエリア（都市環境再生ゾーン）は以下の方針が定められ、対象地区の一部が「重点地区」に指定されている。

※重点地区…住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区

【住宅市街地の整備又は開発の方針】

- 都市環境再生ゾーン

（木造住宅密集地域の整備を図る区域）

- ・ 都市計画道路と沿道の一体的整備により、沿道建築物の共同化・不燃化を一体的に推進し、延焼遮断帯の早期形成を図るとともに、延焼遮断帯の内側では、木造住宅密集地域整備事業等と都市計画・建築規制制度との効果的な組み合わせによる住宅等の建替えや主要生活道路の整備を推進していく
- ・ 駅やその周辺の再整備の機会をとらえて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく

（住環境の維持・向上を図る区域）

- ・ 敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好なまち並みの形成を推進していく

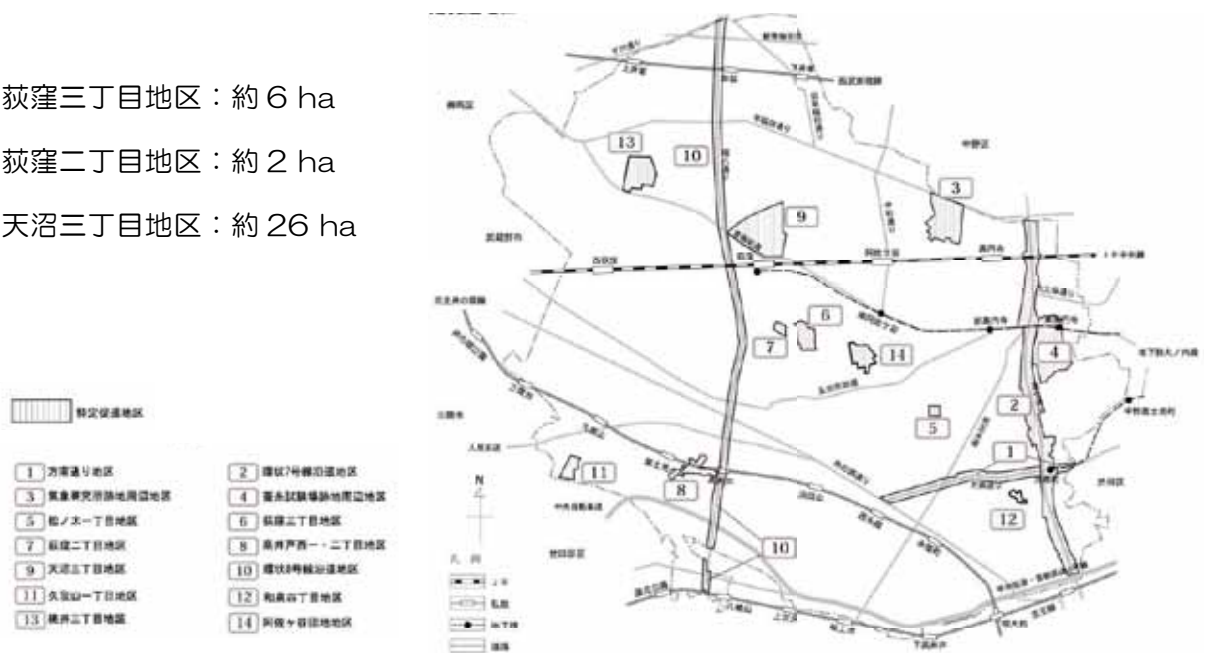
（既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域）

- ・ 駅周辺の再開発や住宅市街地の更新の機会をとらえ、スプロール化によって形成された、基盤が未整備な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく

【対象地区における重点地区の概要】

- ・ 対象地区のうち以下が重点地区に指定されている。

- 荻窪三丁目地区：約 6 ha
- 荻窪二丁目地区：約 2 ha
- 天沼三丁目地区：約 26 ha



④ 東京都市計画防災街区整備方針（平成 20 年 6 月東京都都市計画決定）

- 『東京都市計画防災街区整備方針』において、対象地区の一部が「防災再開発促進地区」に指定されている。

※防災再開発促進地区 …特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

【対象地区における防災再開発促進地区の概要】

- 防災再開発促進地区では、延焼等危険建築物の除却勧告や都市再生機構の活用等が可能となるほか、建替計画の認定による共同建替補助等の補助事業が拡充される
- その他、防災街区整備地区計画等を定め、当該区域内の建築物に関する制限や防災街区整備事業を導入することが可能となる
- また、周辺の建築物と一体となって延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき公園等を防災公共施設として指定し、特定防災街区整備地区等に周辺建築物の間口率の最低限度を定める等により、防災環境軸の効率的な整備が図られる
- 対象地区のうち以下が防災再開発促進地区に指定されている。

○天沼三丁目地区：約 26.4ha

