



# 第2回 まちづくりルール検討会

令和8年1月30日(金)



# 目次

---

1. 開会
2. 第1回の振り返り・イベントの開催結果
3. 第2回まちづくりルール検討会のテーマ
4. 意見交換・質疑応答
5. 今後のスケジュール
6. 閉会

# 目次

---

1. 開会
2. 第1回の振り返り・イベントの開催結果
3. 第2回まちづくりルール検討会のテーマ
4. 意見交換・質疑応答
5. 今後のスケジュール
6. 閉会

# ①第1回の振り返り

## 2. 第1回の振り返り・イベントの開催結果

### 第1回まちづくりルール検討会の趣旨

### まちづくりルールを定める手法の検討

|      |                       |     |    |
|------|-----------------------|-----|----|
| 日 時  | 10月24日(金) 18:00~20:00 |     |    |
| 会 場  | コミュニティふらっと方南 第1・2集会室  |     |    |
| 参加人数 | 4人                    | 傍 聴 | 1人 |



第1回検討会の様子

# ①第1回の振り返り

## 振り返り

### 方南一丁目の課題とまちづくりルールが必要な理由

#### 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第1回の振り返り

## 2. 第1回の振り返り・イベントの開催結果

### まちの将来像

みんなで作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



防災まちづくり方針図

## ①第1回の振り返り

まちづくりルールを定める手法には、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**

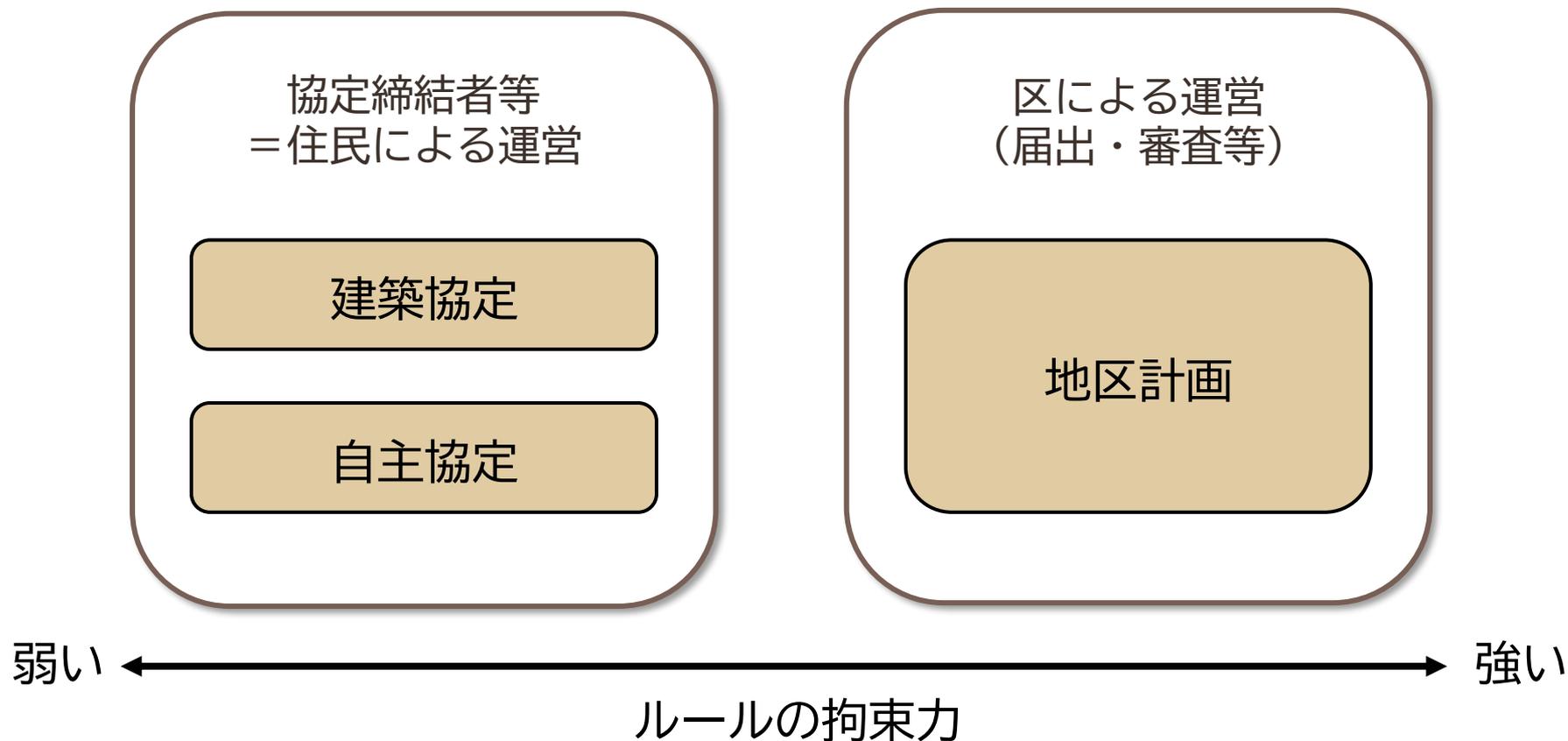
手法② 建築基準法に基づく **建築協定**

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

# ①第1回の振り返り

## 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）



# ①第1回の振り返り

## 第1回まちづくりルール検討会のまとめ

### 主な意見

- ・まちづくりルールを定める手法は、行政からの提案があれば検討しやすい。
- ・道路の拡幅は、防災対策として効果が期待される一方で、交通量の増加による**安全面に課題が生じる**。
- ・道路拡幅の際に、L型側溝は現状の位置に据え置き、緊急車両のみ通行を可能とする等、**本地区に適した方法を検討**していく必要がある。

### 課題・今後の検討事項

- ・地区の今後のことを決めるため、**もっと多くの人を巻き込んで議論すべき**である。
- ・小学校のイベント等、**地域でのイベント等の機会を捉えて、幅広い世代へ、情報の周知**を行うべきである。

# ①第1回の振り返り

## 第1回まちづくりルール検討会の結果（課題・今後の検討事項）への対応

### 課題・今後の検討事項

- ・もっと多くの人を巻き込んで議論すべき
- ・地域でのイベント等の機会を捉えて、情報の周知を行うべき

方南小学校や地域の皆さまにご協力いただきながら、「まちづくりルール検討会」のメンバー募集と、まちづくりの状況に関する情報発信を行いました。

|           |                  |             |
|-----------|------------------|-------------|
| ☑ 方南小学校   | 学校支援本部の会議での周知    | 10月30日      |
| ☑ 方南一丁目全域 | 防災まちづくり通信での周知    | 11月中旬       |
| ☑ 方南東自治会  | 役員会での周知          | 11月20日      |
| ☑ 方南小学校   | 学校⇄保護者の連絡ツールでの周知 | 11月下旬、12月中旬 |
| ☑ 方南小学校   | ほうなん冬灯りでの周知      | 12月6・7日     |

さらなる検討会メンバーの募集のため、  
まちづくりイベントを開催し、  
地域の皆様に周知・意見募集を実施しました。

## ② イベントの開催結果

まちづくりイベント開催の内容

まちづくりルールの周知と意見募集、  
VRシミュレーションによるポケットパークがあるまちの体験

|       |  |
|-------|--|
| 日 時   | 12月19日(金) 18:00~20:00<br>12月20日(土) 10:00~16:00 |
| 会 場   | 方南小学校 多目的スペースなど                                |
| 来 場 者 | 延べ126名   |



イベントの様子

# ② イベントの開催結果

## 現状と課題

**現状と課題**

**方南一丁目地区の現状**

- 中核部を形成し、周辺に少ないことから近隣諸地区と異なり、集約的なまちづくりが実現している
- 中央部の防災まちづくり推進地区として、防災機能の強化が図られている

**地区の課題① 公園・広場が不足している**

公園等の分布図

- 上水調整池
- 方南中央公園
- 地区北側の方南小学校の周辺に公園・緑地があるものの、緑地の中央部には緑地がありません。
- 住民一人当たりの公園緑地量は3.3㎡であり、区全体の平均値2.27㎡/人と比べて少ない状況です。

**地区の課題② 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）

- 東京都が公表した総合危険度では、ランク4となっており、自治体として危険度が低い地域となっています。

総合危険度ランク図

## 方南一丁目地区にふさわしい“まちづくりルール”の定め方”は？

方南一丁目地区のこれまでの取組や現状・課題を踏まえると、以下の3点から地区計画がまちづくりルール手法として望ましいと考えています。

- 区によるまちづくりルールの持続的な管理・運営が可能である点
- ルールの拘束力が比較的強い点
- 建築物以外にもまちづくりルールを定められる点

このことについて、アンケートで皆さまのご意見をお聞かせください。

方南一丁目地区に適した手法と考えています

協定締結者等  
=住民による運営

建築協定

自主協定

区による運営  
(届出・審査等)

地区計画

弱い

強い

ルールの拘束力

## 今後の取組み

**今後の取組み**

**まちづくりルールを定める**

まちづくりルールの定め方として、地区計画の取組を推進し、方南一丁目地区にふさわしいまちづくりルールを定める。

**地区計画**

地区計画の取組を推進し、方南一丁目地区にふさわしいまちづくりルールを定める。

**建築協定**

建築協定の取組を推進し、方南一丁目地区にふさわしいまちづくりルールを定める。

**自主協定**

自主協定の取組を推進し、方南一丁目地区にふさわしいまちづくりルールを定める。

**方南一丁目地区にふさわしい“まちづくりルール”の定め方**

方南一丁目地区のこれまでの取組や現状・課題を踏まえると、以下の3点から地区計画がまちづくりルール手法として望ましいと考えています。

- 区によるまちづくりルールの持続的な管理・運営が可能である点
- ルールの拘束力が比較的強い点
- 建築物以外にもまちづくりルールを定められる点

このことについて、アンケートで皆さまのご意見をお聞かせください。

**協定締結者等 = 住民による運営**

**区による運営 (届出・審査等)**

**建築協定**

**自主協定**

**地区計画**

弱い ← → 強い

ルールの拘束力

**今後のスケジュール**

■地区のまちづくりルール検討会の予定は、令和8年1月に第2回を開催。令和9年度にも複数回開催する予定です。

■令和8年度の検討会後の方南一丁目地区のまちづくりルールの取りまとめを行い、令和9年度以降に手続き等を行う予定です。

令和7年度  
令和8年度  
令和9年度  
令和10年度

第2回まちづくりルール検討会  
第3回まちづくりルール検討会  
第4回まちづくりルール検討会  
第5回まちづくりルール検討会  
第6回まちづくりルール検討会  
第7回まちづくりルール検討会  
第8回まちづくりルール検討会  
第9回まちづくりルール検討会  
第10回まちづくりルール検討会

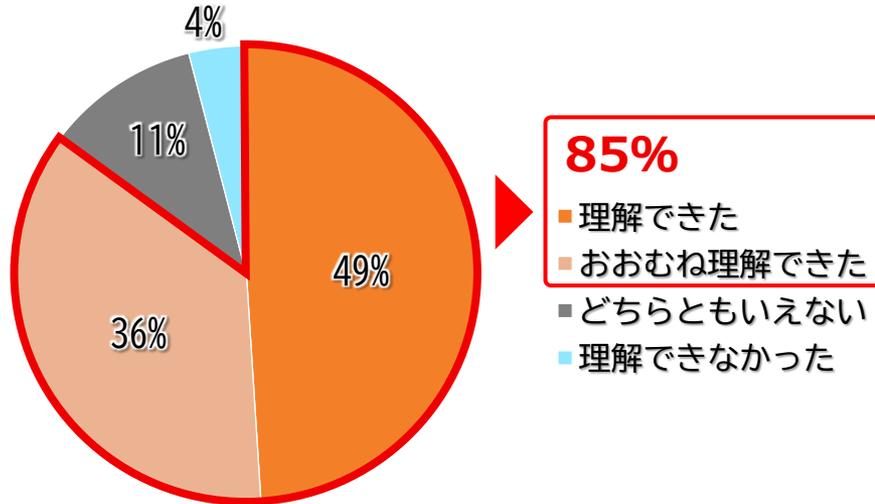
方南一丁目地区の現状と課題、今後の取組みを紹介し、3種類のまちづくりルールをご説明しました。

その後アンケートを取り、ご意見をお聞きしました。

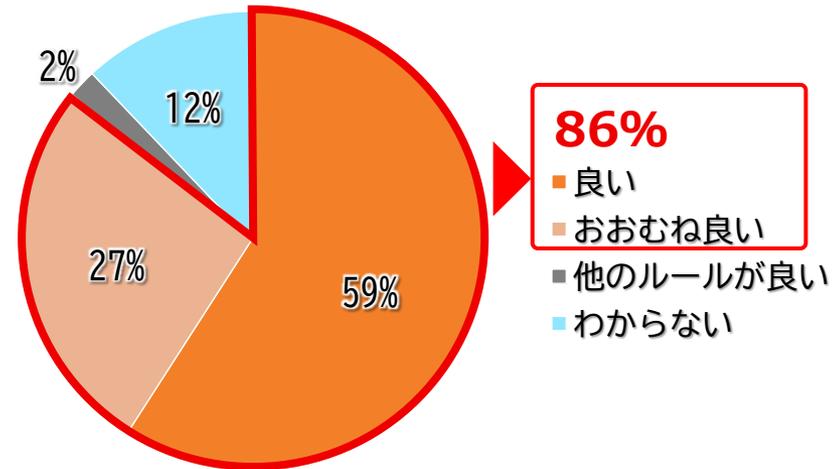
## ② イベントの開催結果

### アンケート結果

問1 パネル展の内容は理解できましたか。



問2 区は地区計画が望ましいと考えています。そのことについてご意見ありますでしょうか。



### 方南一丁目地区のまちづくりに興味を持っていただけました。

- 普段聞けない話を聞いて良かった。行政の方の働きが区民にとってよくしてくれているのを知った。
- たまたま拝見しましたが、方南一丁目でのこのような取り組みが行われていることを初めて知りました。
- 今後も目を向けていきたいと思いました。
- 方南地区は昔ながらの景観がある一方で、区画の整備、住みやすさ、通やすさが進んでいないと思う。
- 自分の住む地域に興味を持ち、子どもたちのために考えていく必要があると感じた。

### ③まとめ

まちづくりルールの定め方

- ・ 方南一丁目の現状・課題
- ・ パネル展でのアンケート結果



を踏まえると…

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**

# 目次

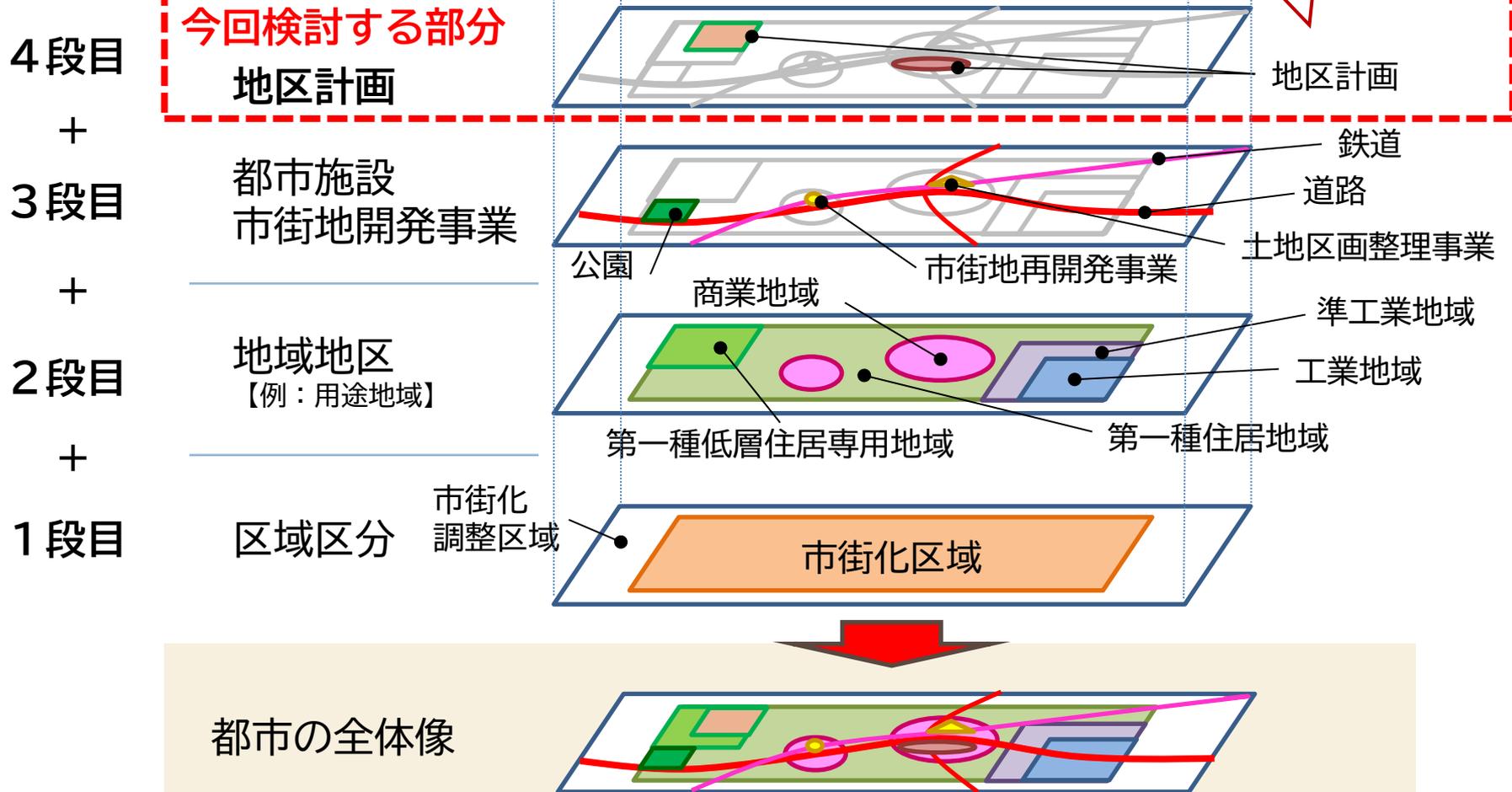
---

1. 開会
2. 第1回の振り返り・イベントの開催結果
3. 第2回まちづくりルール検討会のテーマ
4. 意見交換・質疑応答
5. 今後のスケジュール
6. 閉会

# ①まちづくりルール全体の全体像

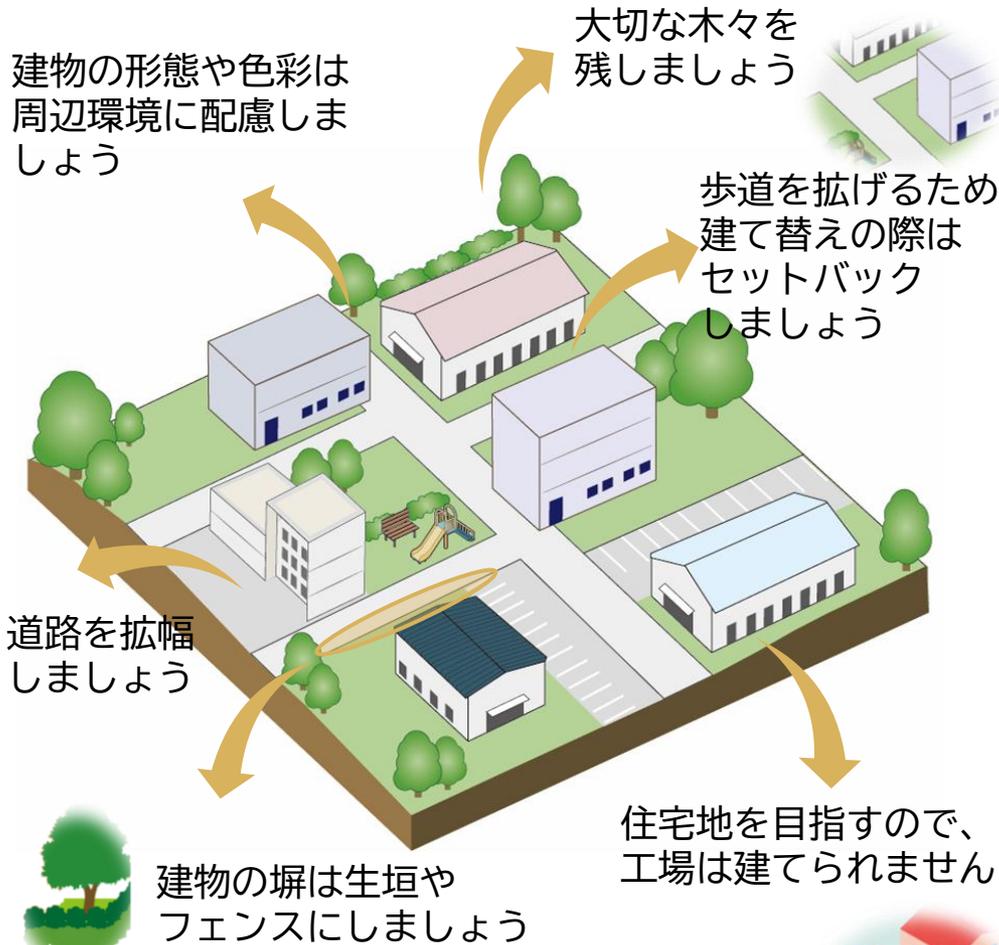
## 地区計画の位置付け

地区ごとの  
きめ細かな  
まちづくりのルール



# ①まちづくりルール全体像

## 地区計画で定められるルール①



例えば・・・

### 建物の用途

立地可能な用途や規制する用途を定め、  
地区の生活環境を守ります。  
(例：戸建住宅、店舗、事務所など)

### 垣や柵の形態

危険なブロック塀や、  
緑化の推進など環境を整えます。

### 建物の高さ、色彩など

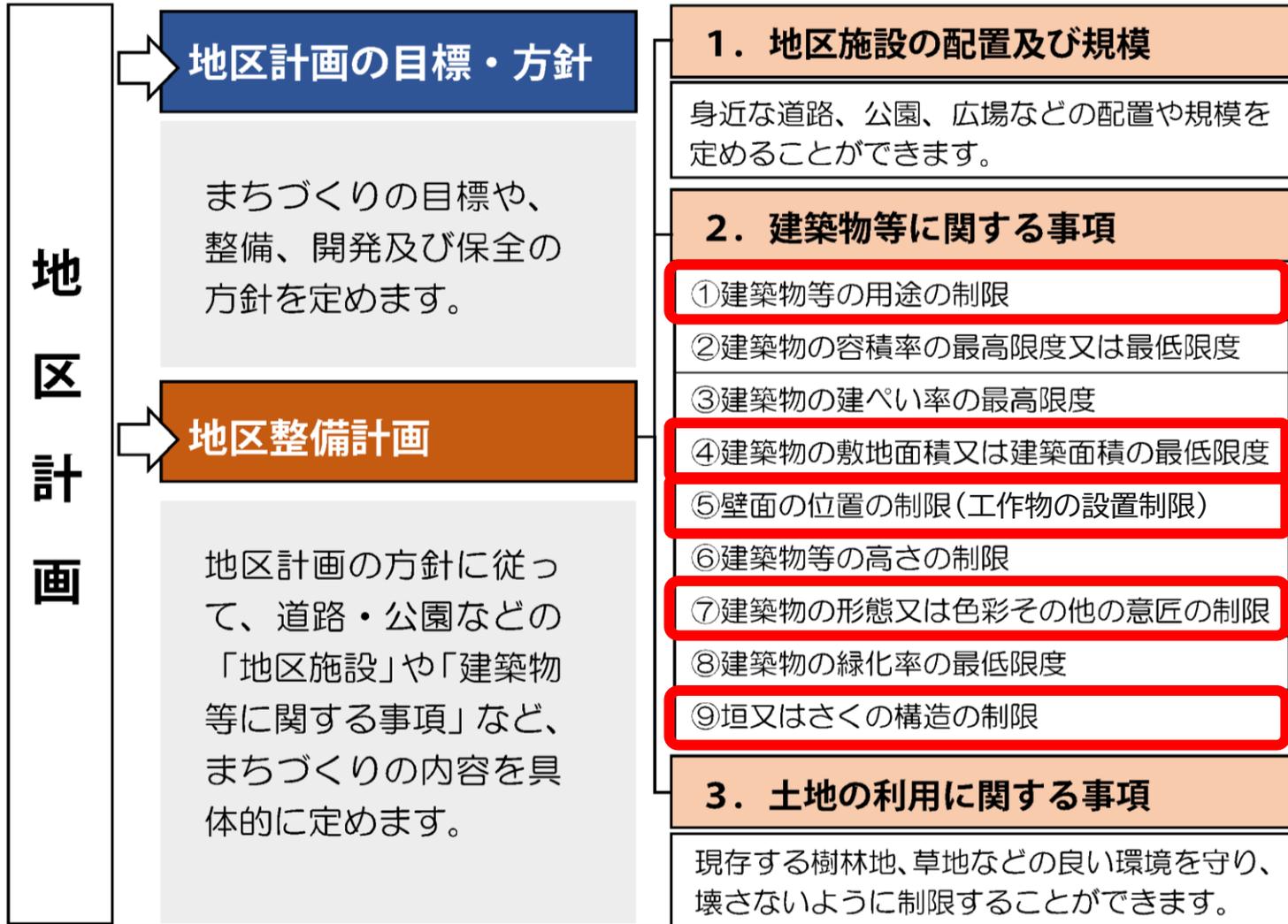
周辺に配慮し、調和のとれた  
街並みを形成します。

### 道路や公園の配置・規模など

狭あい道路の拡幅や公園の配置等、  
地区の防災性等を向上します。

# ①まちづくりルール全体像

## 地区計画で定められるルール②



# ①まちづくりルール全体像

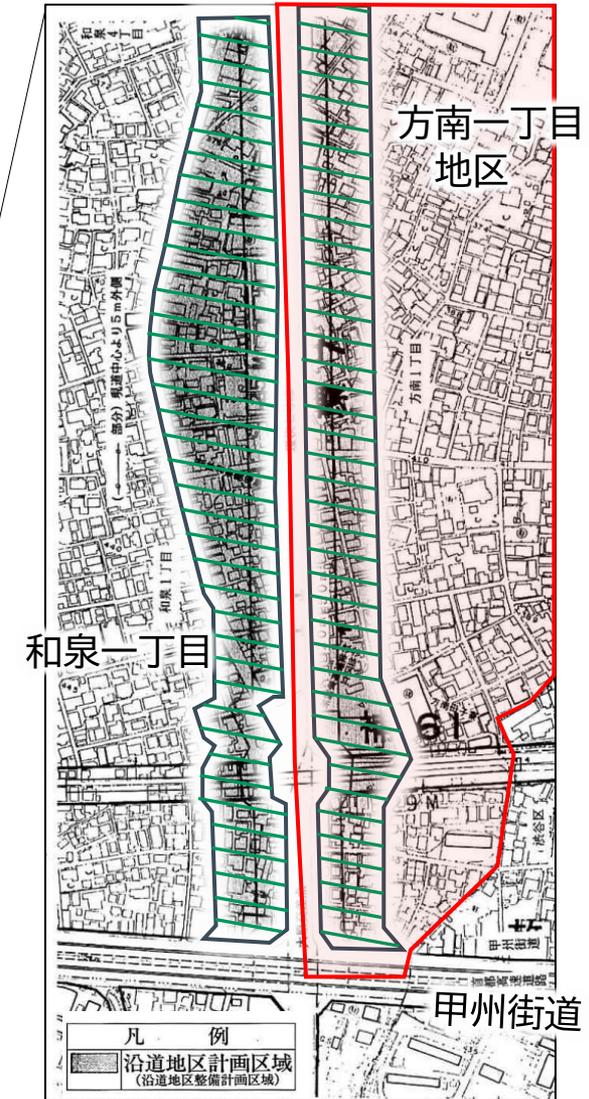
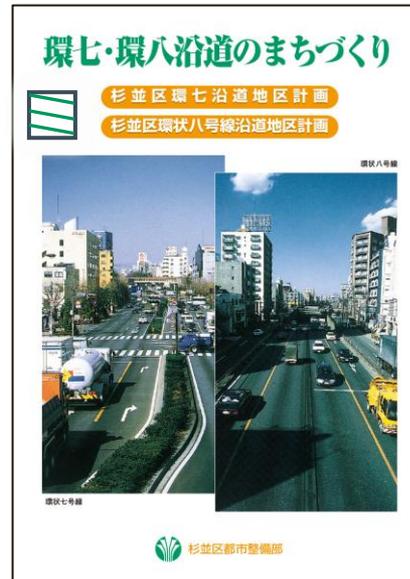
## 既に定められている地区計画のルール③

### 杉並区環七沿道地区計画（昭和62年1月）

方南一丁目地区の西側では、  
交通騒音による障害防止や  
沿道地域の適正な土地利用を図るため  
杉並区環七沿道地区計画を策定



沿道地区計画区域内での  
建築工事等には届出が必要



出典：杉並区環七沿道地区計画

## ②第2回検討会のテーマ

### 3. 第2回まちづくりルール検討会のテーマ

#### 第2回まちづくりルール検討会のテーマ

テーマ1 建築物等の用途の制限について

テーマ2 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限について

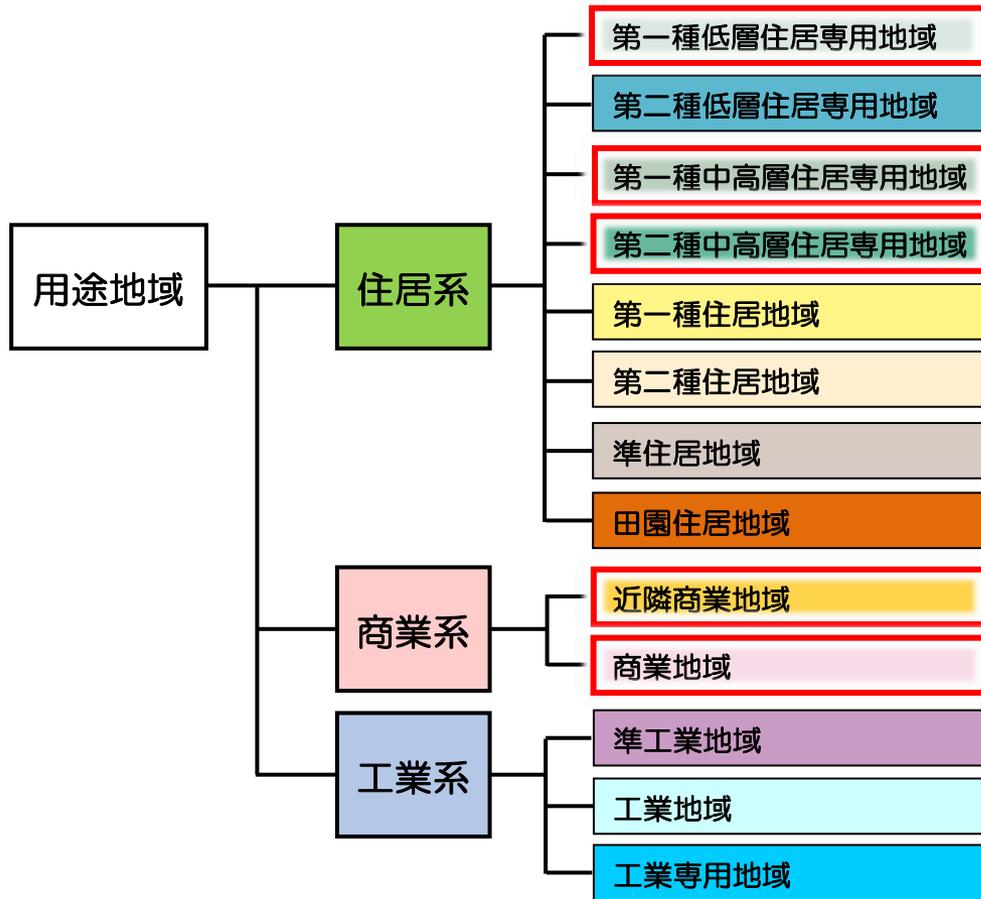


# ②第2回検討会のテーマ

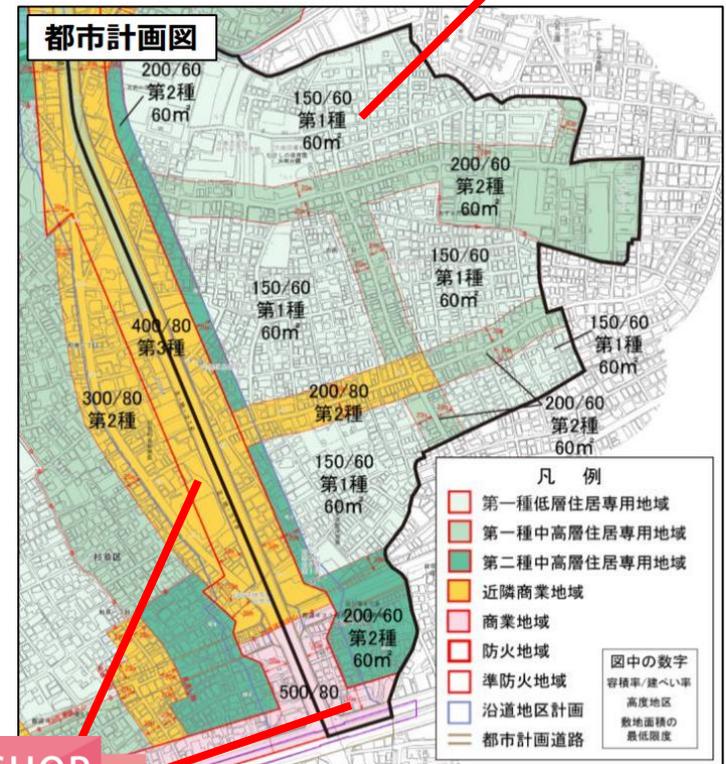
## 3. 第2回まちづくりルール検討会のテーマ

### テーマ1 建築物等の用途の制限について

#### ①用途地域とは



用途地域の種類



方南一丁目地区の用途地域

商業

# ②第2回検討会のテーマ

## 3. 第2回まちづくりルール検討会のテーマ

### テーマ1 建築物等の用途の制限について

用途地域の建築物の用途制限

○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途  
 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、回数などの制限あり

#### ①用途地域とは

|   |                                | 住居専用地域 | 第一種中層 | 第二種中層 | 近隣商業地域 | 商業地域  | 備考   |
|---|--------------------------------|--------|-------|-------|--------|---|--|
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住居部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの |                                | ○      | ○     | ○     | ○      | ○   | 非住居部分の用途制限あり   |
| 店舗等   | 店舗等の床面積が150㎡以下のもの              | ×      | ②     | ③     | ○      | ○   | ①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用の店舗のみ。2階以下。<br>②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。<br>③：2階以下。<br>④：物品販売店舗、飲食店を除く。<br>■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。 |
|   | 店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの      | ×      | ②     | ③     | ○      | ○   |  |
|   | 店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの    | ×      | ×     | ③     | ○      | ○   |  |
|   | 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの  | ×      | ×     | ×     | ○      | ○   |  |
|   | 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの           | ×      | ×     | ×     | ○      | ○   |  |
| 事務所   | 1,500㎡以下のもの                    | ×      | ×     | ▲     | ○      | ○   | ▲：2階以下   |
|   | 事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | ×      | ×     | ×     | ○      | ○   |  |
|   | 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの          | ×      | ×     | ×     | ○      | ○   |  |
| ホテル、旅館  |                                | ×      | ×     | ×     | ○      | ○   | ▲：3,000㎡以下   |
| 遊戯施設・風俗施設   | ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等   | ×      | ×     | ×     | ○      | ○   | ▲：3,000㎡以下   |
|   | カラオケボックス等                      | ×      | ×     | ×     | ○      | ○   | ▲：10,000㎡以下  |
|   | 麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券販売所、場外車券場等      | ×      | ×     | ×     | ○      | ○   | ▲：10,000㎡以下  |
|   | 劇場、映画館、演習場、購買場、ナイトクラブ等         | ×      | ×     | ×     | ○      | ○   | ▲：客席10,000㎡以下 △：客席200㎡未満   |
|   | キャバレー、料理店、個室付浴場等               | ×      | ×     | ×     | ×      | ○   | ▲：個室付浴場等を除く  |
| 公共施設・学校等  | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校               | ○      | ○     | ○     | ○      | ○   |  |
|   | 病院、大学、高等専門学校、専修学校等             | ×      | ○     | ○     | ○      | ○   |  |
|   | 神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等         | ○      | ○     | ○     | ○      | ○   |  |
| 工場・倉庫等  | 倉庫業倉庫                          | ×      | ×     | ×     | ○      | ○   |  |
|   | 自家用倉庫                          | ×      | ×     | ①     | ○      | ○   | ①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下<br>■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。   |
|   | 危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場       | ×      | ×     | ×     | ②      | ②   | 作業場の床面積 ①：50㎡以下 ②：150㎡以下<br>■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。<br>※著しい騒音を発生するものを除く   |
|   | 危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場          | ×      | ×     | ×     | ②      | ②   |  |
|   | 危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場         | ×      | ×     | ×     | ×      | ×   |  |
|   | 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場   | ×      | ×     | ×     | ×      | ×   |  |
| 自動車修理工場   | ×                              | ×      | ×     | ③     | ③      | 作業場の床面積 ①：50㎡以下 ②：150㎡以下 ③：300㎡以下<br>原動機の制限あり |  |

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての表現について掲載したものではない ※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

## ②第2回検討会のテーマ

### テーマ1 建築物等の用途の制限について

#### ②地区計画で定めるべきこと

地域の環境や安全性にそぐわない建築の立地を制限し、良好な住環境を保つため、商業系の用途地域において、「建築物等の用途の制限」を定めます。

方南一丁目地区として相応しくない用途を制限します。

#### 【検討会で話し合っていたいただきたいこと】

環七沿道地区計画での用途制限に加えて、**どんな建築物等の用途を制限したいか**について、ご意見ください。

(パチンコ屋、麻雀、カラオケ、ホテル・旅館などを制限できます。)



## ②第2回検討会のテーマ

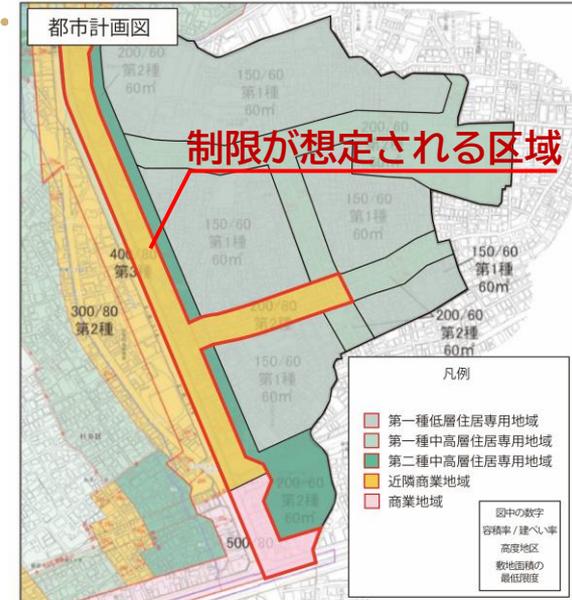
### 3. 第2回まちづくりルール検討会のテーマ

#### テーマ1 建築物等の用途の制限について

#### ③具体的な制限内容

制限が想定される区域：近隣商業地域・商業地域

- **第一種低層住居専用地域・第一、二種中高層住居専用地域**  
⇒用途地域により、厳しく建物の用途が制限されている
- **近隣商業地域** ● **商業地域**  
⇒住居系地域に比べ、用途地域による制限は緩い  
⇒ **地区計画により、建築物の用途の制限を検討**



#### 制限する建築物等の用途案

##### 【区からの提案】

- 環七沿道地区計画と同様、店舗型性風俗特殊営業を営む建築※を制限する。

※例：  
善良の風俗、清浄な風俗環境  
又は少年の健全な育成に与える  
影響が著しいもの



##### 【加えて、どんな建築用途を制限したいか】

- 【その1】 ホテル、旅館
- 【その2】 カラオケボックス
- 【その3】 麻雀屋、パチンコ屋
- 【その4】 劇場、ナイトクラブ
- 【その0】 用途地域の制限以外には、特に制限しない

## ②第2回検討会のテーマ

### 3. 第2回まちづくりルール検討会のテーマ

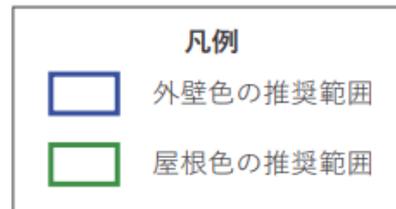
#### テーマ2 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限について

##### ①杉並区景観計画（令和7年4月改定）

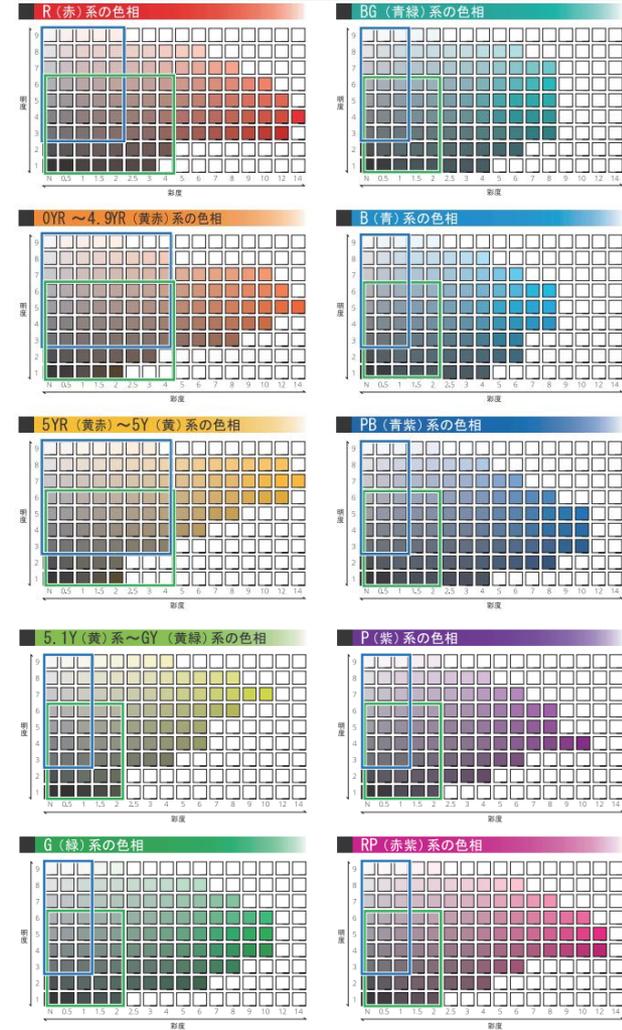
良好な住宅都市としての景観を守り、  
みどり豊かで美しい景観を進展させていくため、  
杉並区景観計画を策定

【 推奨内容 】 一般地域 住宅地系  
（高さ10m未満かつ延べ面積1,000㎡未満）

みどり豊かで落ち着いた住宅地の景観を継承し、  
穏やかな色彩を基本とします。  
また、特に暖かみのある景観を形成するため、  
YR系やY系などの暖色系色相を推奨します。



色彩の推奨範囲



## ②第2回検討会のテーマ

### テーマ2 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限について

#### ②地区計画で定めるべきこと

周辺の街並みと調和し、圧迫感のない建物になるよう、  
方南一丁目地区全域において、

「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定めます。

**周辺の街並みと調和した建築物等の屋根、外壁の色彩とします。**

#### 【検討会で話し合っていたいただきたいこと】

景観計画に加えて、  
**どの程度、形態や色彩、意匠を統一したいか**  
について、ご意見ください。

(色彩、マンセル値などで制限できます。)



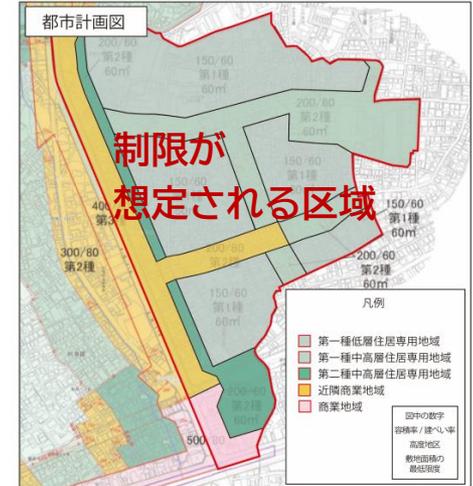
## ②第2回検討会のテーマ

### テーマ2 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限について

#### ③具体的な制限内容

制限が想定される区域：全区域

○方南一丁目全域で統一された景観を形成



#### 制限する建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限案

##### 【制限しない案】

地区計画においてはルールを定めない。

##### 【区からの提案】

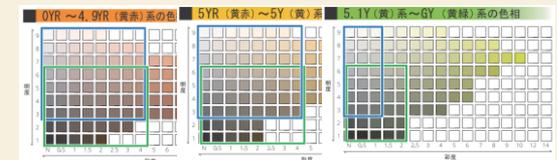
抽象的な方針を記載

- 「建築物等の屋根、外壁の色彩は、周辺のまちなみや自然との調和を考慮したものとする。」等と記載し、派手な色合い、形態を規制する。

##### 【厳しく規制する案】

マンセル値を記載

- 色相7.5YR、明度4～6、彩度6以下等の具体的なマンセル値を記載する。



(出典) 杉並区景観計画

# 目次

---

1. 開会
2. 第1回の振り返り・イベントの開催結果
3. 第2回まちづくりルール検討会のテーマ
4. 意見交換・質疑応答
5. 今後のスケジュール
6. 閉会

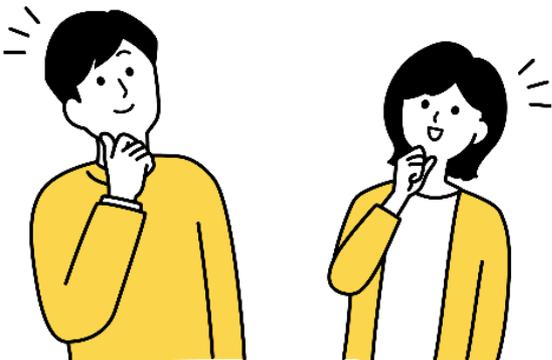
# 意見交換の内容

## 意見交換のテーマ

テーマ1 建築物等の用途の制限について

テーマ2 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限について

テーマ1、テーマ2について、みなさんで話し合ってみましょう！



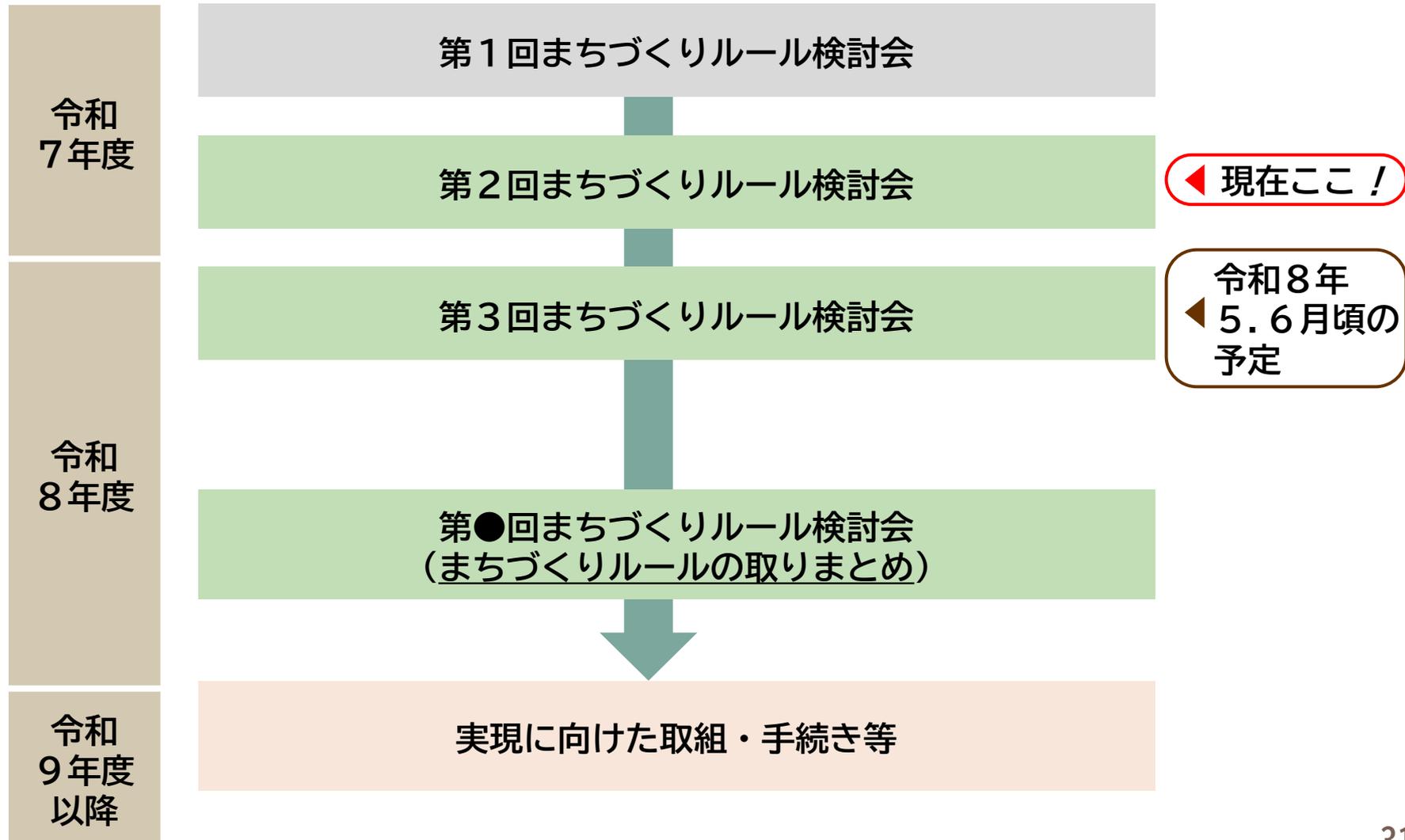
# 目次

---

1. 開会
2. 第1回の振り返り・イベントの開催結果
3. 第2回まちづくりルール検討会のテーマ
4. 意見交換・質疑応答
5. 今後のスケジュール
6. 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. 第1回の振り返り・イベントの開催結果
3. 第2回まちづくりルール検討会のテーマ
4. 意見交換・質疑応答
5. 今後のスケジュール
6. 閉会



ありがとうございました！

