

第3回 まちづくりルール検討会

令和8年5月27日(水)

杉並区役所
市街地整備課 不燃化推進係

目次

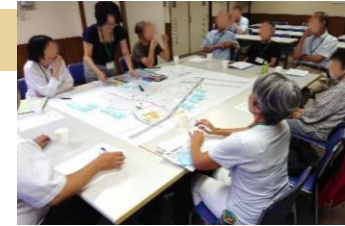
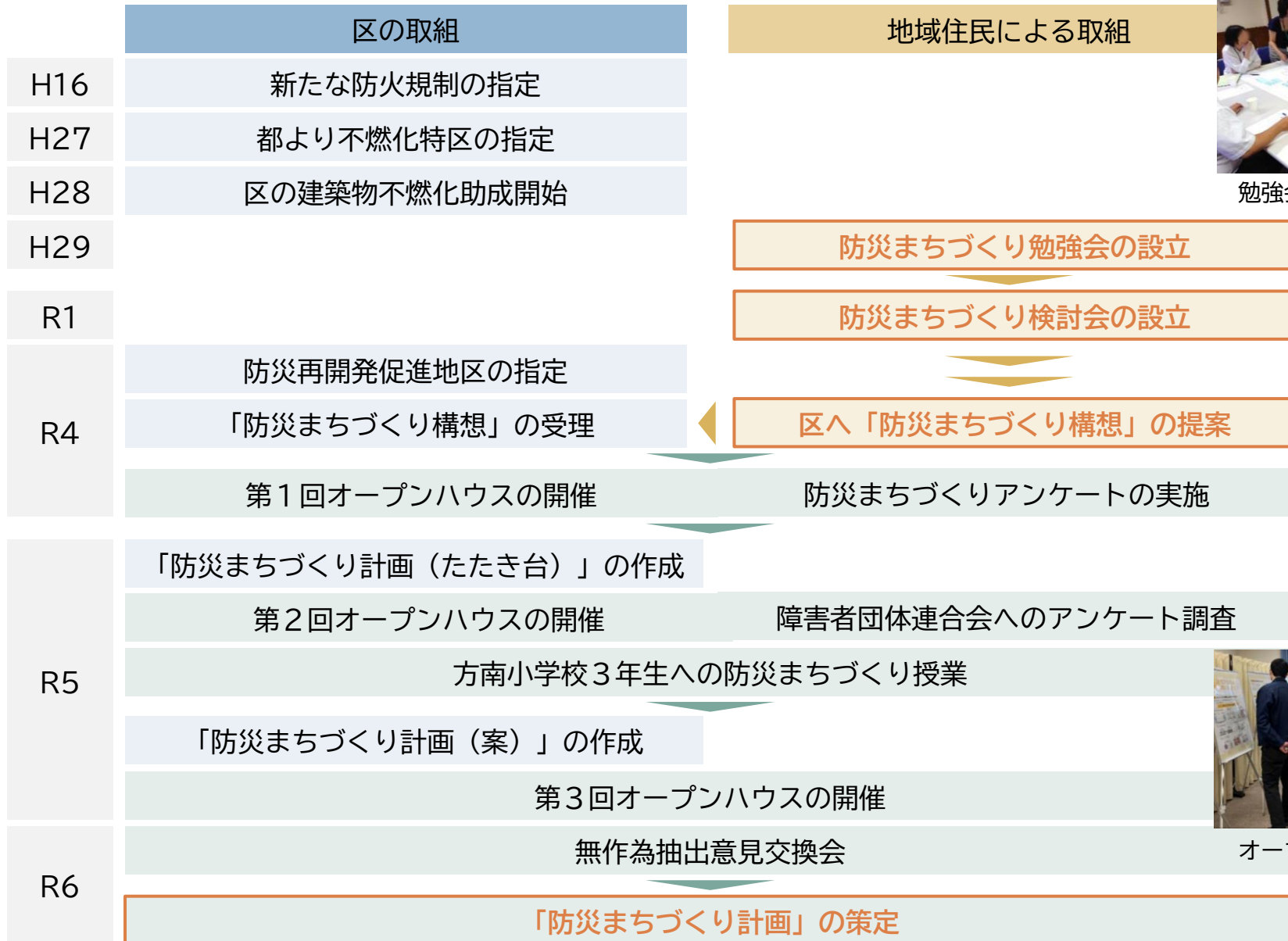
1. 開会
2. 今回のテーマと検討会の役割
3. これまでの検討経過
4. 第3回まちづくりルール検討会のテーマ
5. 意見交換・質疑応答
6. 今後のスケジュール
7. 閉会

目次

1. 開会
2. 今回のテーマと検討会の役割
3. これまでの検討経過
4. 第3回まちづくりルール検討会のテーマ
5. 意見交換・質疑応答
6. 今後のスケジュール
7. 閉会

① 「防災まちづくり計画」の策定

2. 今回のテーマと検討会の役割



勉強会・検討会の様子



オープンハウスの様子

① 「防災まちづくり計画」の策定

杉並区

「方南一丁目地区 防災まちづくり計画」



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

方南一丁目地区の**防災まちづくりの方向性**を示しました。

① 「防災まちづくり計画」の策定

柱1 地震や火災に強いまちをつくる

(1) 建物の不燃化・耐震化等

- 1: 区の建替え助成【H27~】
新たな防火規制【H16~】

(2) 道路の整備

- 1: 幅員6mの道路整備
 - a: 壁面後退による
 - b: 道路事業での整備
- 2: 狭あい道路の拡幅整備
(狭あい道路拡幅整備事業)
【H元年~】

(3) オープンスペースの確保

- 1: 公園・ポケットパークの整備
密集事業の導入【R8~】

柱2 安全で暮らしやすいまちをつくる

(1) まちの防災力の向上

- 1: **ブロック塀等の安全対策**

(2) まちの防犯性・安全性の向上

(3) まちの快適性の向上

- 1: **個々の敷地の緑化の推進**
- 2: ゴミ出しの・・・
- 3: 空家等・・・

まちづくりルールを導入

建替えの際に守るべきルール

① 「防災まちづくり計画」の策定

方南一丁目の道路幅員（現況）

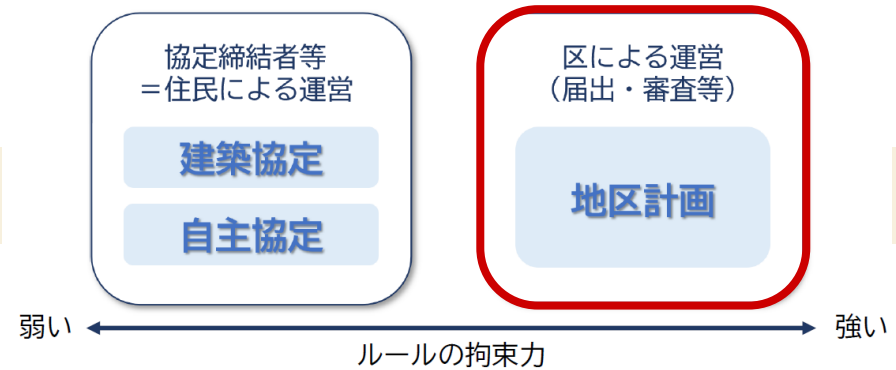


※優先的に整備する3路線

②今回のテーマ

【建替えのルール】

- ・本検討会やパネル展示を通じ、**地区計画**が適している。



【地区計画で決められること】

- 建物の色彩
- 建物の用途
- 道路からの空間確保
- 隣の家との距離
- ブロック塀の規制
- フェンス等の扱い

第2回検討会（令和8年1月）では、特定のエリアだけでなく、地区全域に関係あるテーマとして、**■色彩** **■建物用途** を取り上げた。

第3回（今回）は、防災まちづくりに直結する

- 道路からの空間確保 についての方針をお伝えします。
- また、お時間の許す限り **■フェンス等の扱い** について意見交換をしていきます。

③検討会の役割

【地区計画をつくるには】

地区計画をつくるには、まず「たたき台」が必要です。
この「たたき台」は、地域の関係する権利者の
合意をもとに作る必要があります。

【関係する権利者について】

地区計画のルールには、次の2種類があります。

■ **すべての土地・権利者に制限のかかるもの**

→ **検討会**の中で、皆さんと意見交換しながら
検討していきます。



■ **一部の土地・権利者に制限のかかるもの**

→ 該当する方々に個別でお話を伺いながら、
検討会での意見も踏まえて、区が調整していきます。



③検討会の役割

【地域への共有と意見の収集】

検討の過程は、まちづくり通信やパネル展示を通じて
地域全体に共有します。
あわせて、住民の皆さんから広く意見を伺います。



【最終的なとりまとめ】

こうした取り組みを重ねて、関係権利者の合意を目指しながら、
「たたき台」を取りまとめていきます。



③ 検討会の役割

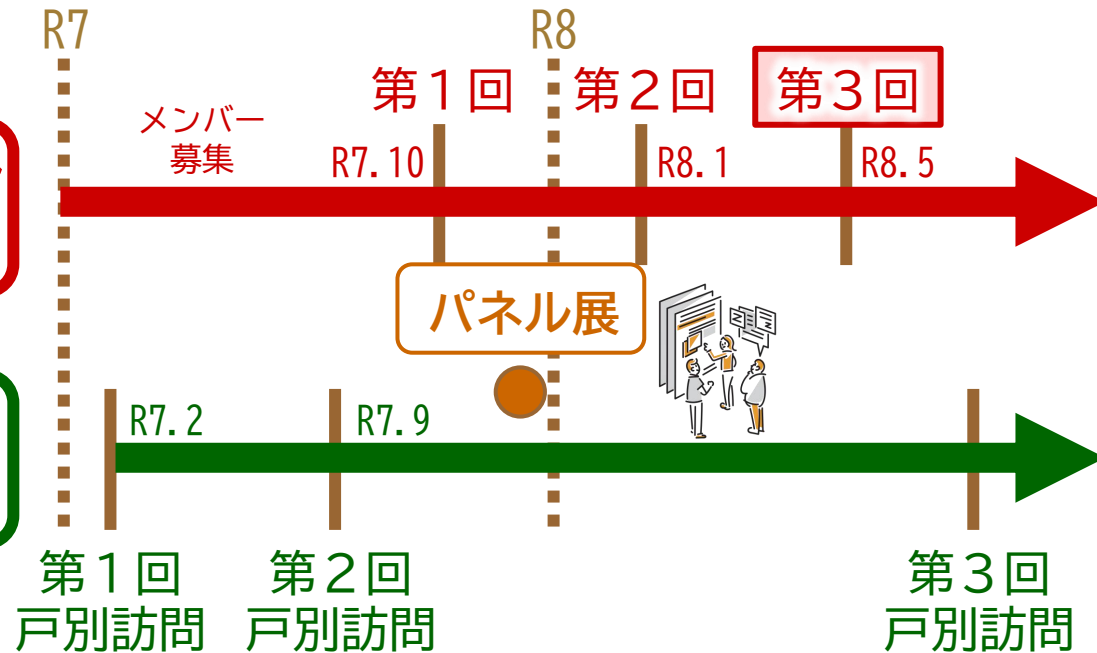
- 本日のテーマのひとつ
【道路からの空間確保】
- 3路線（右図）の**沿道権利者**には
個別にお話を伺う（過去に2回実施済み）
- その内容を**検討会**にフィードバックしつつ、
 今後の方針をお伝えさせていただく。

2. 今回のテーマと検討会の役割



**まちづくりルール
検討会**

沿道権利者



目次

1. 開会
2. 今回のテーマと検討会の役割
3. これまでの検討経過
4. 第3回まちづくりルール検討会のテーマ
5. 意見交換・質疑応答
6. 今後のスケジュール
7. 閉会

①本地区の課題

方南一丁目の道路幅員（現況）



①本地区の課題

災害時の円滑な避難や消防活動等に支障



円滑に消防活動等を行うため、
道路幅員6m以上
が必要



特に3路線で
道路空間確保
が必要

② 「沿道権利者アンケート」の結果

防災まちづくり計画で位置付けている優先的に整備する路線3路線の皆さまへ、戸別訪問と意見収集をしました。

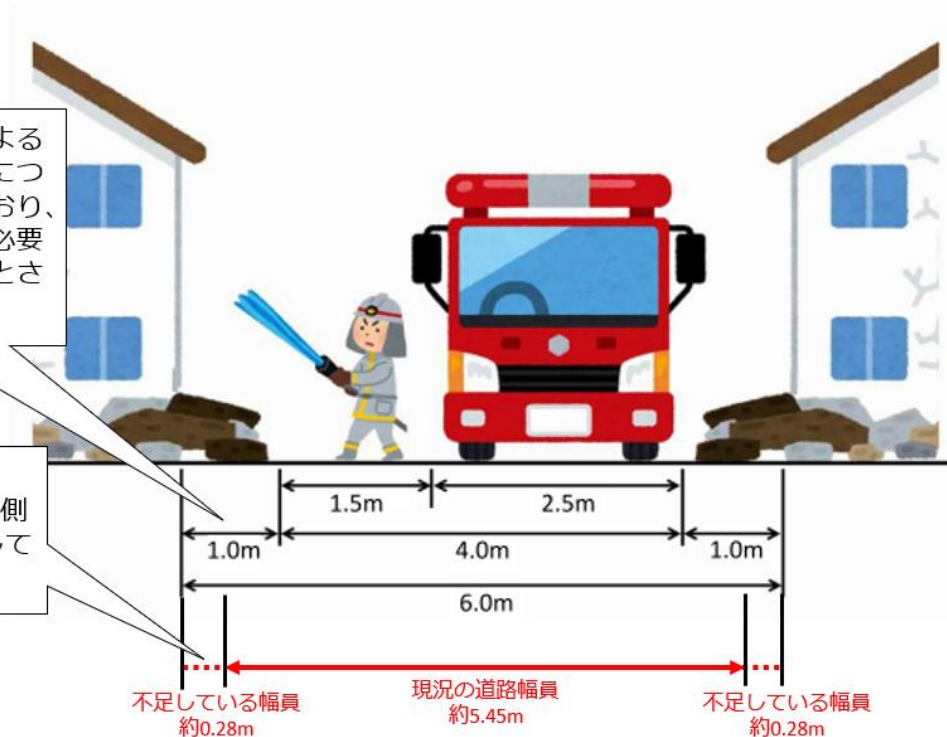
第1回戸別訪問資料

道路幅員 6 mの必要性

災害時に円滑に消防活動等を行うには、道路幅員 6 m以上必要とされています。

災害時の落下物等による道路の閉塞は、片側につき最低 1 mとされており、消防活動等のために必要な幅員は、最低 4 mとされています。

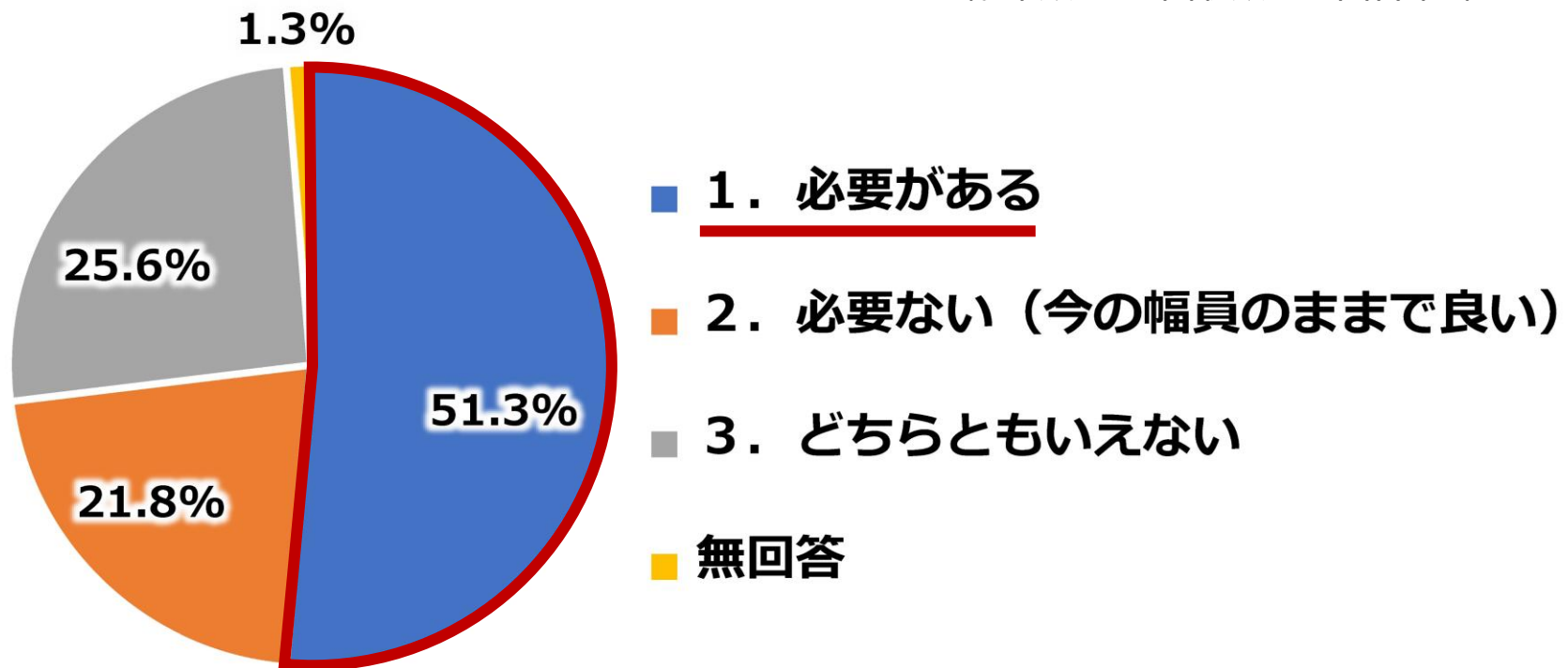
現況の道路幅員は約 5.45mで、道路の両側で約28cmずつ不足している状態です。



② 「沿道権利者アンケート」の結果

【問3】 「優先的に整備する路線」について、災害時に円滑に消防活動等を行うためには、道路幅員が6m 以上必要となります。このことについてどのようにお考えですか。

※第1回 令和7年（2025）2/6～2/19実施
配布数:304 回収数:78 回答率:約25.7%



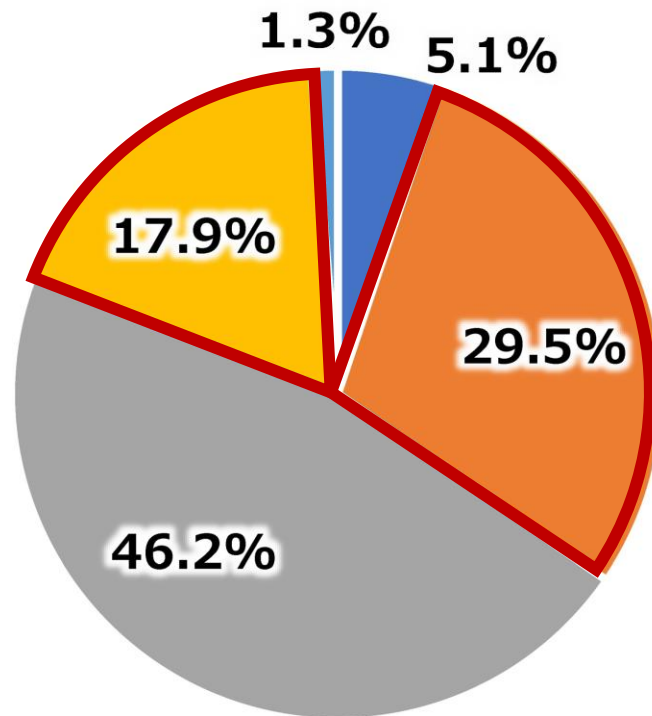
➡ 5割以上の回答者の方が「6m道路の必要がある」

※回答率が十分ではないため、引き続き周知等を行い、回答率の向上に努めていきます。

② 「沿道権利者アンケート」の結果

【問4】 今後「優先的に整備する路線」の道路整備への協力を求められた場合、どのようなお考えをお持ちですか。

※第1回 令和7年(2025)2/6~2/19実施
配布数:304 回収数:78 回答率:約25.7%



- 1. 土地・建物を所有していないので回答できない
- 2. 道路整備に協力できる
- 3. どちらとも言えない
- 4. 道路整備に協力できない
- 無回答

➡ 約3割が道路整備に「協力できる」約2割が「協力できない」

※回答率が十分ではないため、引き続き周知等を行い、回答率の向上に努めていきます。

② 「沿道権利者アンケート」の結果

防災まちづくり計画で位置付けている優先的に整備する路線3路線の皆さまへ、戸別訪問と意見収集をしました。

第2回戸別訪問資料

道路整備手法のご提案とアンケートのお願い

道路を整備する手法については、いくつかの方法がありますが、前回の戸別訪問の結果等を踏まえ、従来型の道路拡幅工事を行うB案に加え、壁面後退のみを行うA案の2案を比較検討しております。このたび、A案について優先的に整備する路線の沿道地権者等のご意見をお聞きしたく、皆さまアンケートへのご協力をお願いします。

(※アンケート用紙は別に封入しています)

【A案】 建て替えに伴う

建物の壁面後退により6mの空間をつくる

A案による整備のイメージ



【B案】 建て替えの際に

6mに拡幅する**道路工事**を行う

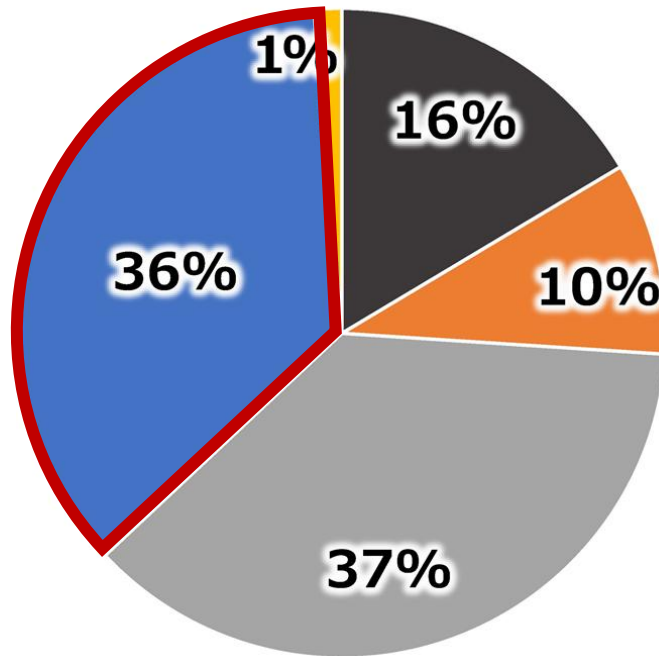
B案による整備のイメージ



② 「沿道権利者アンケート」の結果

【問3】壁面後退した空間を、B案のように区に売却したいというご希望はありますか。
(B案：建て替えの際に道路を6mに拡幅する工事を実施)

※第2回 令和7年(2025)9/29~10/17実施
配布数:302 回収数:73 回答率:約24.2%



- 土地・建物を所有していない
ので回答できない
- 売却したい
- どちらとも言えない
- 売却したくない
- 回答なし

➡ 約4割が壁面後退の空間を「売却したくない」と回答

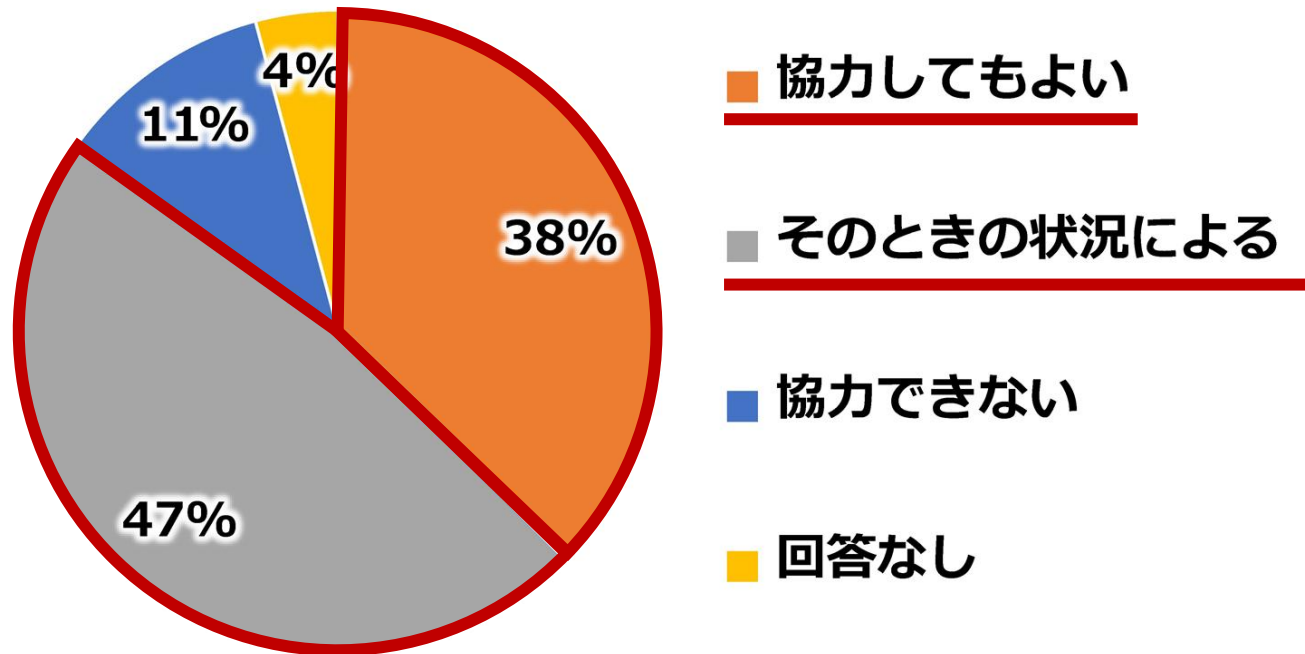
※回答率が十分ではないため、引き続き周知等を行い、回答率の向上に努めていきます。

② 「沿道権利者アンケート」の結果

【問5】将来的に区が道路拡幅整備を行う場合は、事業にご協力いただけますか

※第2回 令和7年（2025）9/29～10/17実施

配布数:302 回収数:73 回答率:約24.2%



➡ 約4割が「将来的に、協力してもよい」と回答

➡ 約5割が「そのときの状況による」と回答

※回答率が十分ではないため、引き続き周知等を行い、回答率の向上に努めていきます。

③方南一丁目に必要なルール

杉並区

「方南一丁目地区 防災まちづくり計画」



防災まちづくり計画を実現
するための**ルール**が必要！



沿道権利者アンケート

「道路整備は理解できるが…」

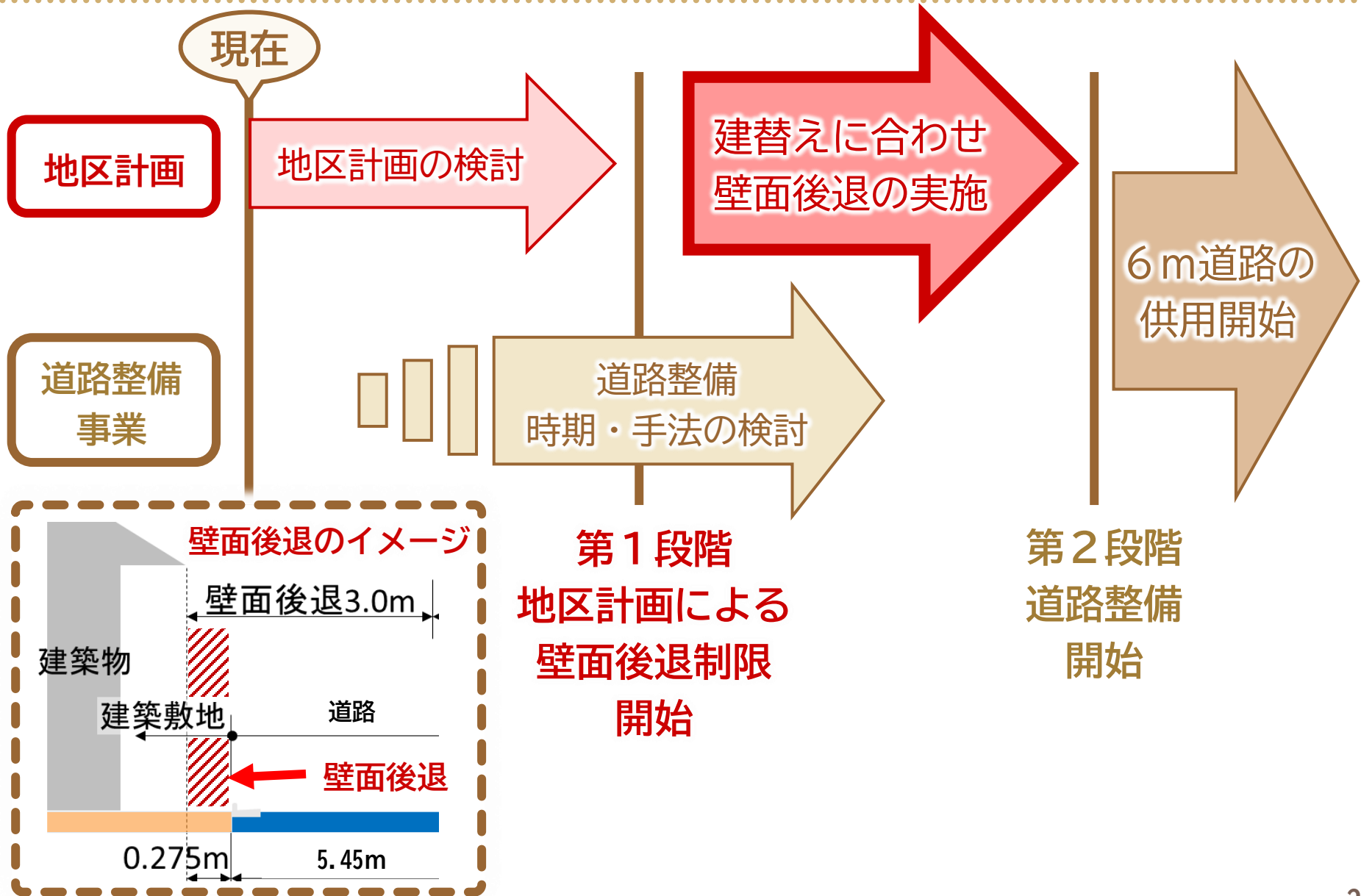
「将来的には協力できる可能性がある」

をふまえた**まちづくりを検討**



地区計画による壁面後退の手法

③方南一丁目に必要なルール



③方南一丁目に必要なルール

現在

第1段階

第2段階



画像生成AIにより作成

現状

空間の確保
(道路未整備)

道路整備済

③方南一丁目に必要なルール

2段階で道路整備を進めるにあたり懸念される事項の例

取組み方針

時間 のこと

1段階、2段階と進むのに時間がかかるのではないか。

まちづくりの推進にあたっては、スピード感も重要である一方で、関係者間の合意形成や制度的手続きを**丁寧に積み重ねる**ことが不可欠です。

しかし、地区計画策定後は、**建替えに合わせて確実に壁面後退による空間確保**されていきます。

土地 のこと

壁面後退にあたる場所の土地が減ってしまうのではないか。

道路整備の手法によっては、用地売買により土地の一部をご提供いただく場合があります。

しかし、道路整備手法も含めて、地区計画策定後、**丁寧に沿道権利者と意見交換**を進めてまいります。

人 のこと

検討会に沿道権利者が少ないのではないか。

沿道権利者皆様のご意見を適切に把握し、その内容を検討会内で共有したうえで議論を進めております。

今後も、**丁寧に検討を重ね、相互理解のもとで合意形成**を進めてまいります。

目次

1. 開会
2. 今回のテーマと検討会の役割
3. これまでの検討経過
4. 第3回まちづくりルール検討会のテーマ
5. 意見交換・質疑応答
6. 今後のスケジュール
7. 閉会

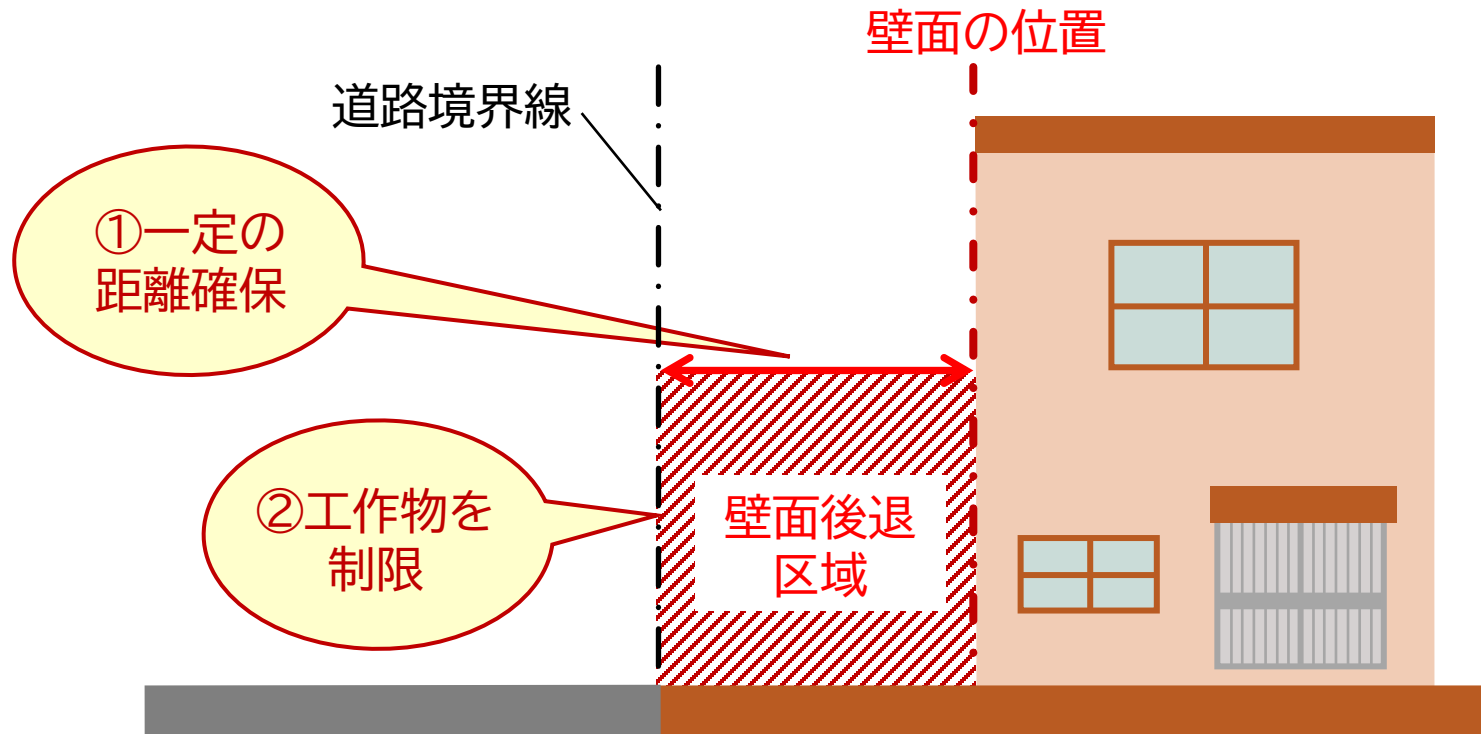
①第3回検討会のテーマ

第3回まちづくりルール検討会のテーマ

テーマ

①壁面の位置の制限について

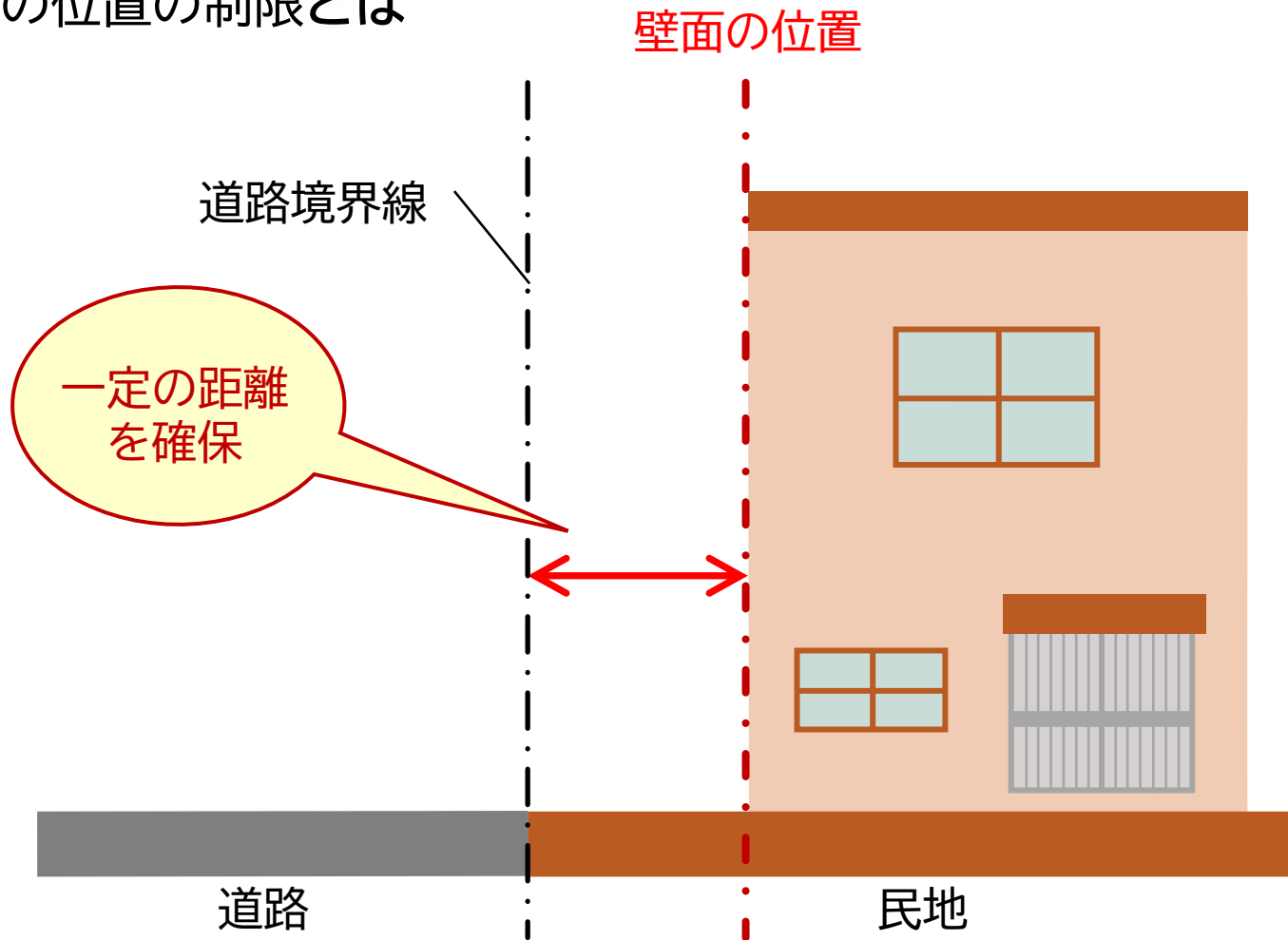
②壁面後退区域における工作物の設置の制限について



②壁面の位置の制限について

壁面の位置の制限について

①壁面の位置の制限とは

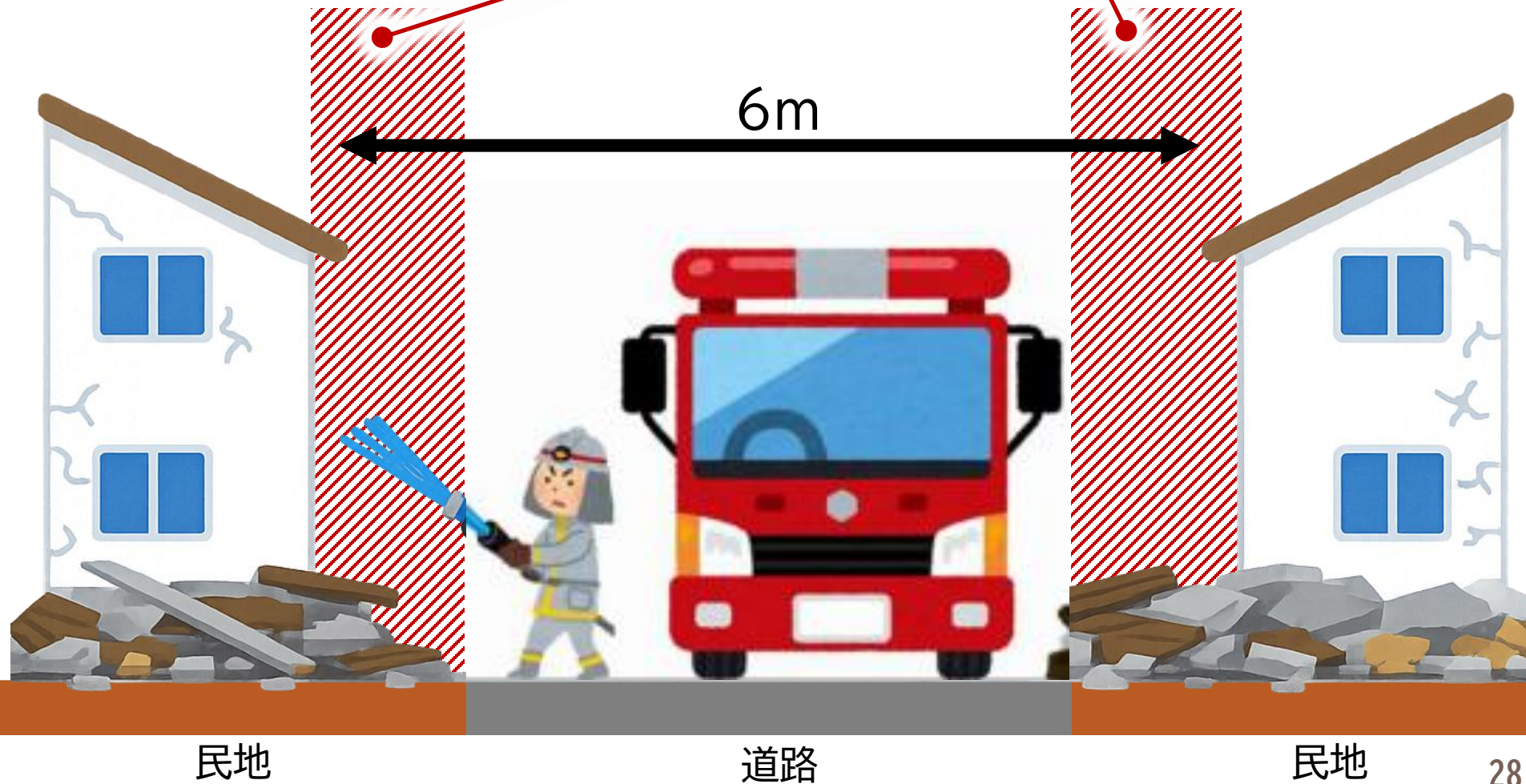


②壁面の位置の制限について

壁面の位置の制限について

①壁面の位置の制限とは

壁面後退区域

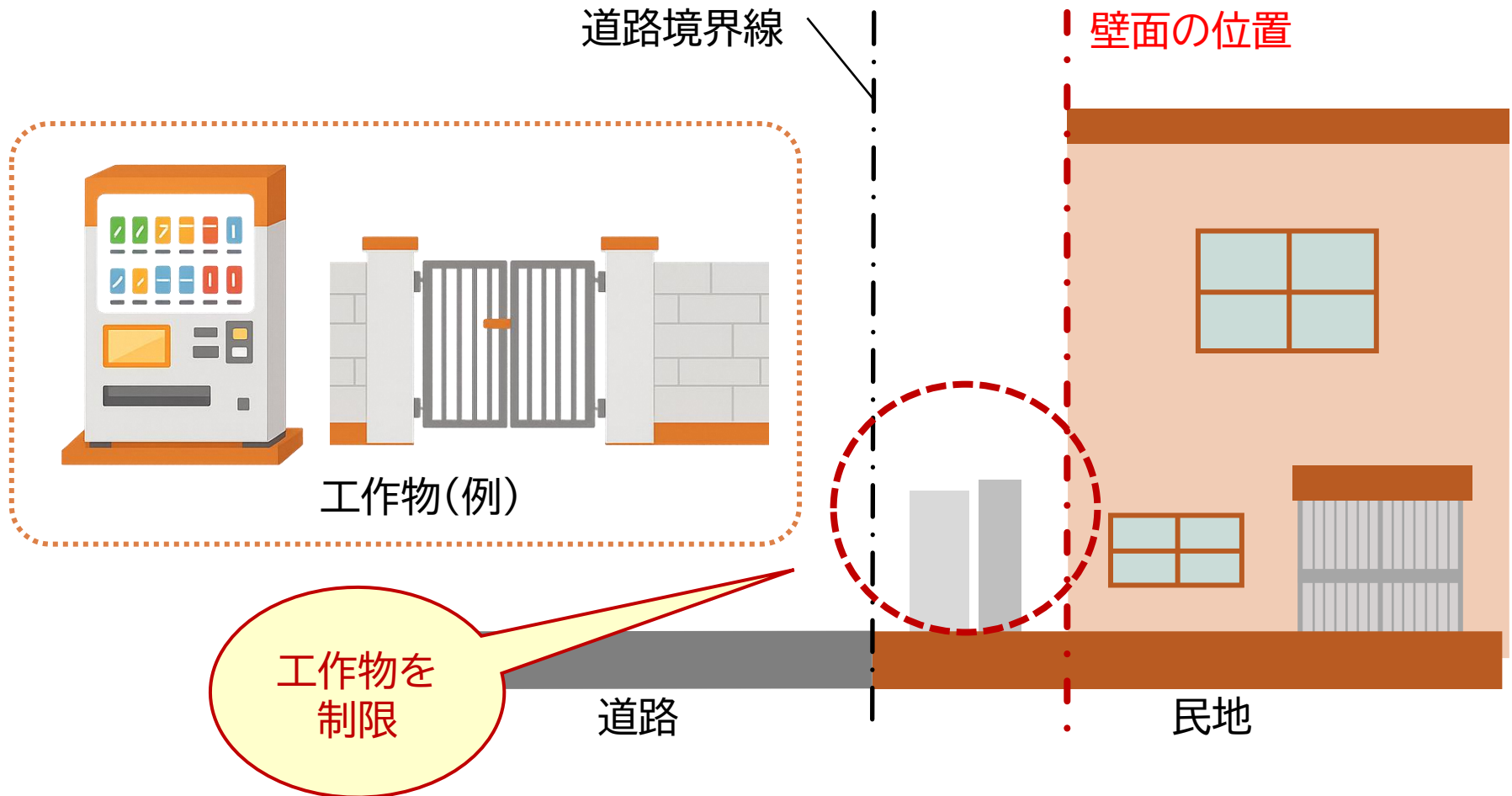


③壁面後退区域における工作物の設置の制限について

4. 第3回まちづくりルール検討会のテーマ...

壁面後退区域における工作物の設置の制限について

①壁面後退区域における工作物の設置の制限とは



④まとめ

壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限のイメージ



壁面の位置の制限・工作物の設置
の制限がある場合



画像生成AIにより作成

壁面の位置の制限・工作物の設置
の制限がない場合

④まとめ

まとめ

本地区の現状・課題

- ・ 木造住宅が密集し、狭い道路が多い
- ➡ 消防困難区域が多く、大規模地震の発生時に大きな被害が懸念される

6 m道路の確保が必要

地区計画で制限を設ける

- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限



目次

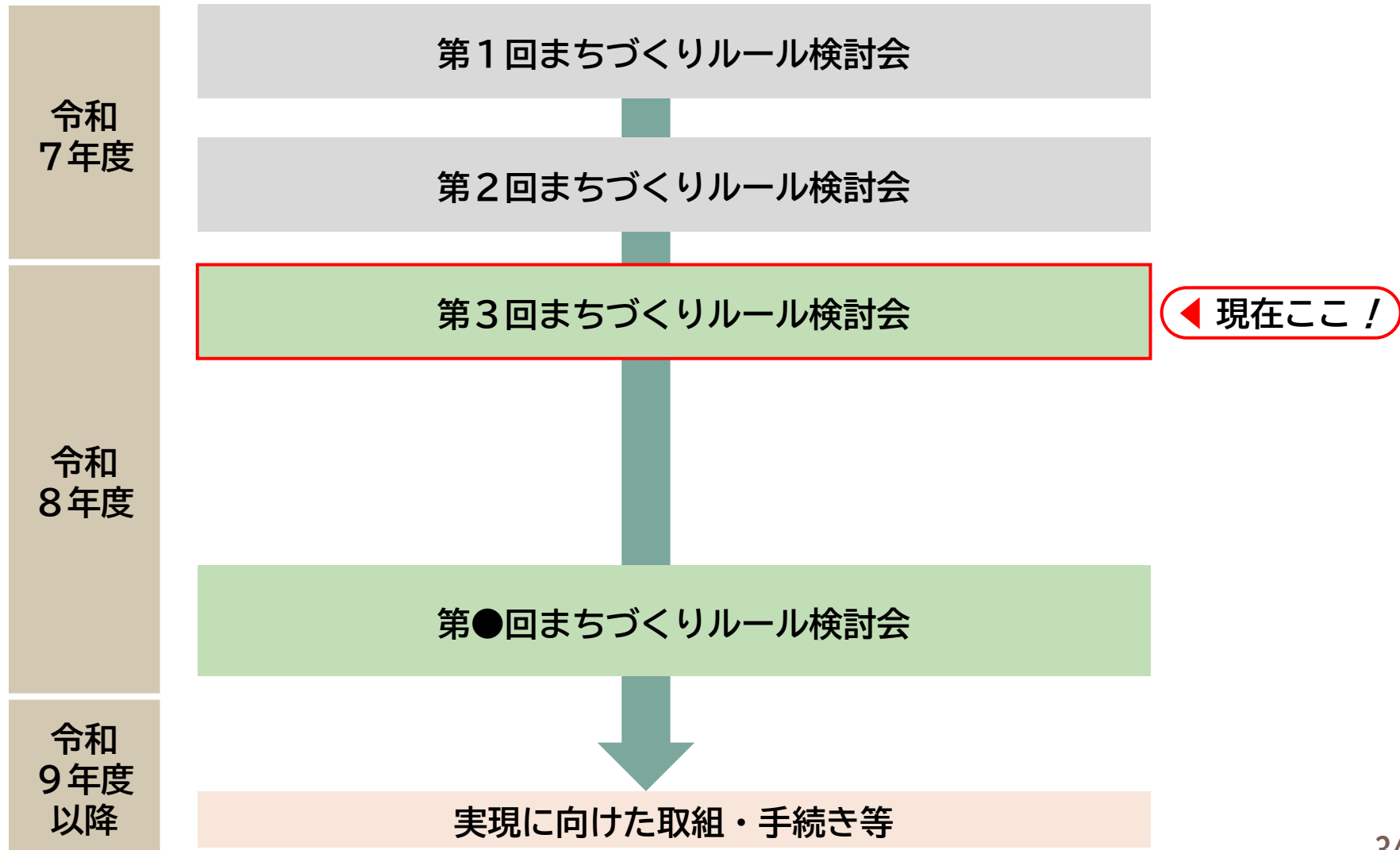
1. 開会
2. 今回のテーマと検討会の役割
3. これまでの検討経過
4. 第3回まちづくりルール検討会のテーマ
5. **意見交換・質疑応答**
6. 今後のスケジュール
7. 閉会

目次

1. 開会
2. 今回のテーマと検討会の役割
3. これまでの検討経過
4. 第3回まちづくりルール検討会のテーマ
5. 意見交換・質疑応答
6. 今後のスケジュール
7. 閉会

今後のスケジュール

今後のスケジュール



ありがとうございました！

杉並区役所 市街地整備課 不燃化推進係
〒166-8570

杉並区阿佐谷南1-15-1（西棟3階）

TEL：03-5307-0316



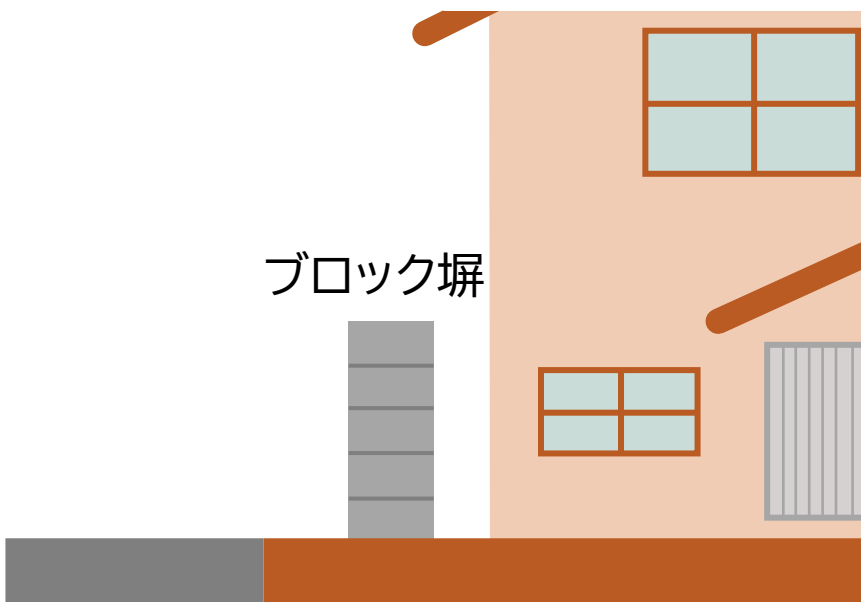
方南1丁目地区
ホームページ

垣又はさくの構造の制限について

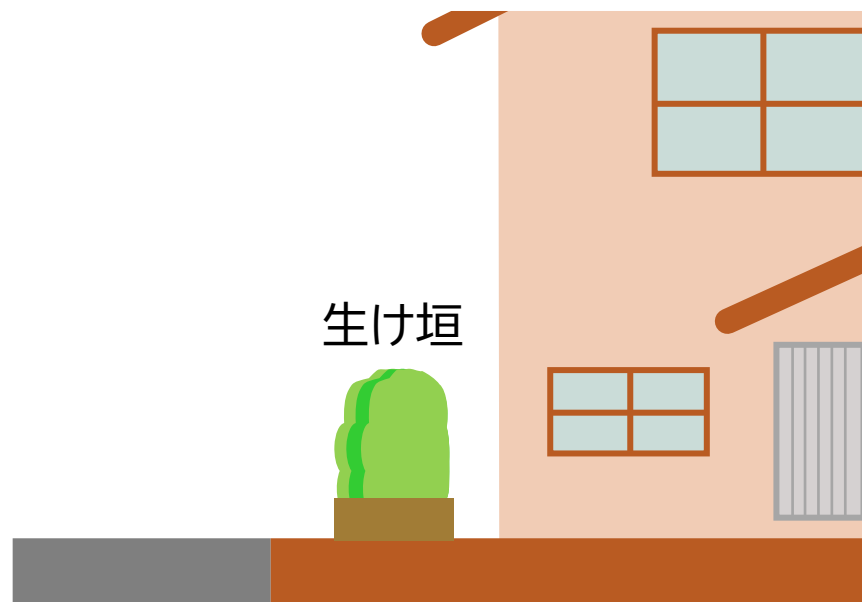
テーマ

③垣又はさくの構造の制限について

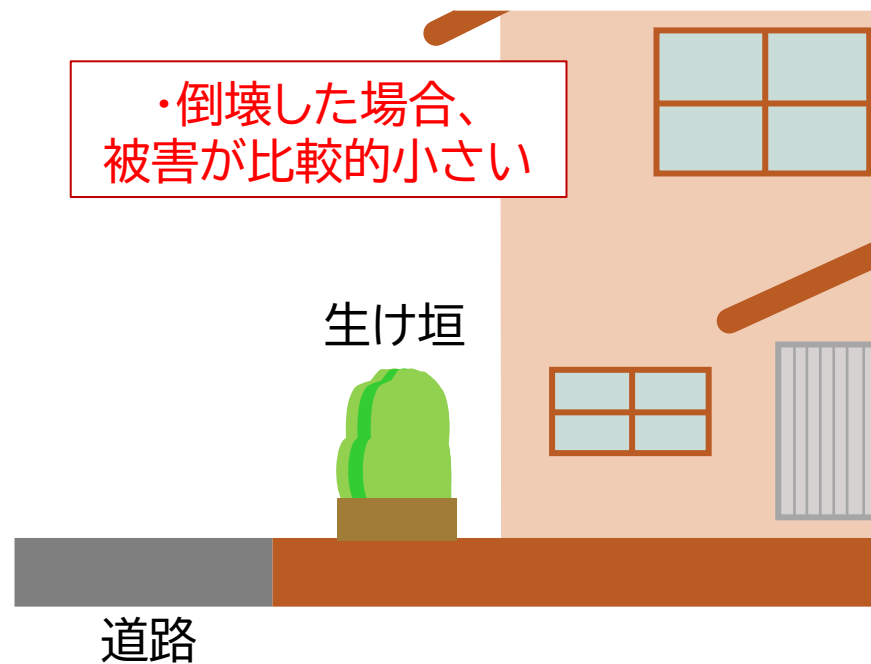
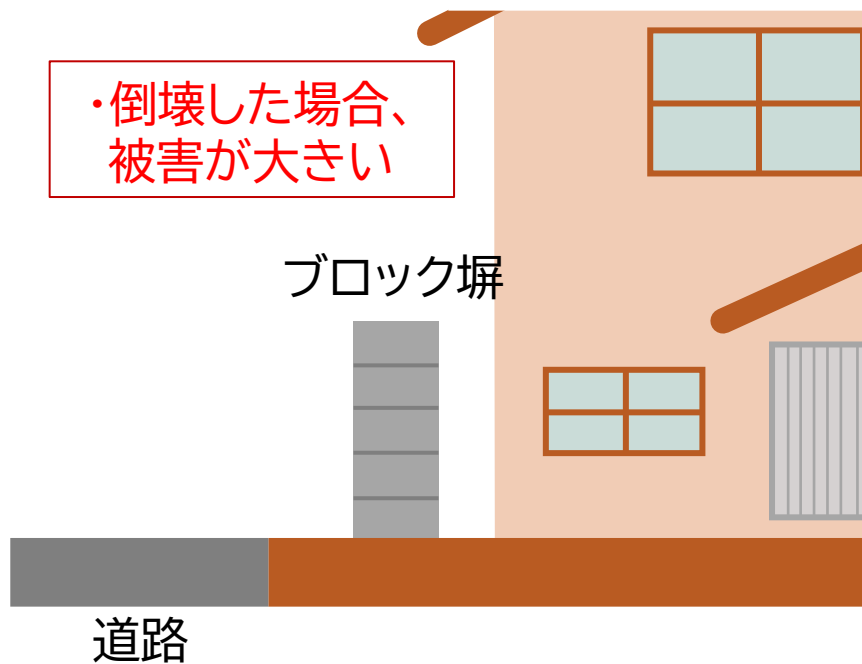
ブロック塀



生け垣



垣又はさくの構造の制限について



垣又はさくの構造の制限について

4. 第3回まちづくりルール検討会のテーマ

垣又はさくの構造の制限について

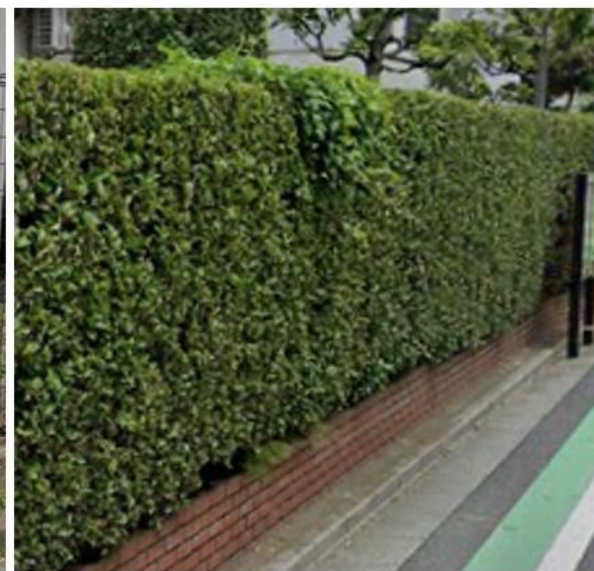
現地写真



ブロック塀



フェンス



生け垣