

住宅市街地整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：方南一丁目地区
所在地：杉並区方南一丁目
面積：約 33.7 ha

(2) 重点整備地区

名称：方南一丁目地区
所在地：杉並区方南一丁目
面積：約 33.7ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

当地区は、東京都杉並区の南東に位置し、北端は神田川、西端は環七通り、南端は甲州街道と世田谷区、東端は中野区、渋谷区に接している。

戸建て住宅と集合住宅を中心とする住宅主体のまちで、丸ノ内線の方南町駅と京王線の笹塚駅・代田橋駅の3駅から地区の中央部までが概ね 800m圏内にあるなど、交通の利便性が高い地区である。

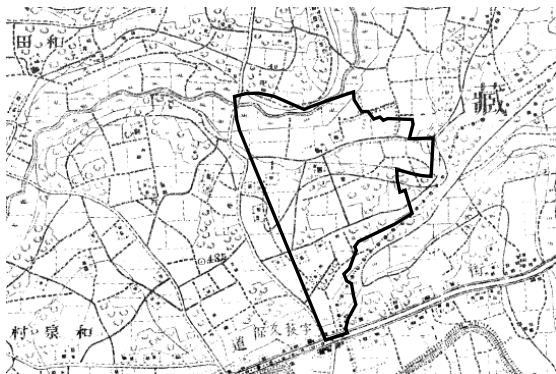
地形については、神田川周辺の標高が最も低く、最も高い中央部と 10m程度の高低差があり、地区内には急な坂道が多数存在している。

②地区の形成経緯

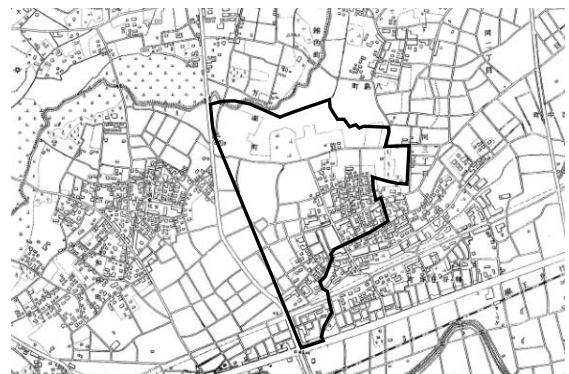
当地区は、明治・大正初期までは大部分が農地や山林で、家屋は甲州街道沿い等の一部に見られるだけだったが、1923年（大正12年）の関東大震災の後、都心部からの移住者が増加し、急速に市街化が進んだ。

1945年（昭和20年）5月、第二次世界大戦の空襲により地区の過半が焼失したが、戦後、高度経済成長期を中心に基盤が未整備のまま再び人口が急増して、現在のような高密度な住宅市街地が形成されるに至った。

■明治30年（1897年）



■昭和20年（1945年）（空襲後）



③現況

イ) 地区の概況

○人口・世帯数

令和7年7月1日現在の当地区の人口は8,285人、世帯数は5,210世帯、地区面積33.7haに対する人口密度は245.8人/ha、平均世帯人員は1.59人/世帯である。当地区の年齢構成は、14歳以下の年少人口率が10.0%、15歳から64歳までの生産年齢人口率が73.0%、65歳以上の老年人口率が17.0%である。なお、同時点の杉並区全体の老年人口率は20.8%である。

○道路

地区の西端に環七通り、南端に放射5号線・甲州街道が通り、地区南部に補助61号線（水道道路）が東西方向に貫通している。地区内には、幅員約5.45mの三間道路が東西に2本、南北に1本通っており、地区内の交通の主要な動線となっている。

○土地利用

地区中央部の東西方向の三間道路沿いには商店街が形成され、環七通り沿道には大規模商業施設が立地している。このほか、地区周辺の方南町駅や笹塚駅の周辺には賑わいのある商店街が形成されており、当地区の生活利便性は高い。

地区の大半は第一種低層住居専用地域が指定され、周囲の幹線道路沿道の中高層市街地や中央部の商店街を除く大部分は、低層の住宅を中心とした住宅地となっているが、木造建物が密集し、狭い道路が多く、公園が少ないなど、防災面や居住環境面で問題を抱えている。

整備地区の主要指標

| 項目 | 現況 |
|--------------|--------------------|
| 現況建物総数 | 1,720棟 |
| 住宅戸数密度 | 170.5戸/ha |
| 木造建物棟数率 | 78.0% |
| 不燃領域率 | 57.2% |
| 老朽木造建物棟数率 | 25.5% |
| 4m未満道路率（延長比） | 55.5% |
| 住民一人当たり公園面積 | 0.30m ² |

ロ) 地区の位置づけ

当地区の補助61号線（水道道路）から北側は、東京都の『防災都市づくり推進計画（令和7年3月）』において、「南台・本町（渋）・西新宿地域」の一部として「整備地域」に指定されているとともに、「方南一丁目地区」として、地区全域が「重点整備地域」にも指定されている。

(2) 整備地区の課題

①建築物の不燃化・耐震化に関する課題

当地区は、木造の建物が密集しており、オープンスペースや幅員6m以上の道路も少ないことから、令和7年度当初の不燃領域率は57.2%となっており、災害時の延焼拡大

の危険性が高い。また、昭和 56 年以前に建てられた旧耐震基準の建物が全体の約 3 割を占め、震災時の倒壊が懸念される。

さらに、当地区内には建築基準法の道路に接道していない無接道敷地があり、そうした敷地が集積した街区では特に老朽化した建物が密集し、長い行き止まりも見られるなど、防災面や住環境面での課題が大きくなっている。

こうした状況に対し、平成 16 年 6 月（9 月施行）に当地区全域が東京都建築安全条例による新たな防火規制の区域に指定された。地区内は幹線道路沿いの防火地域を除いて大半が準防火地域であるため、最低でも準耐火建築物以上で建て替えなければならない新たな防火規制の効果は大きく、平成 17 年から令和 5 年までの 19 年間に建てられた 437 棟（地区内の全建物の約 25%）のうち、約 11%が耐火建築物に、残りの約 89%が準耐火建築物に建て替わっている。

また、同じく平成 16 年 6 月には、商業系用途地域を除く全域に敷地面積の最低限度が 60 m²で定められ、敷地の細分化による防火性能や住環境の悪化に対しても一定の歯止めをかけている。

その後、平成 27 年 4 月に東京都の「不燃化推進特定整備地区」に指定され、老朽建築物の除却や準耐火・耐火建築物への建替えの助成等の支援を開始、平成 28 年には区独自の建築物不燃化助成の対象地区となり、「不燃化推進特定整備地区」による助成の対象とならない建築物に対しても不燃化への助成を行っている。

以上のように、本地区区ではすでに建築物の不燃化に向けた対策を講じ、一定の成果をあげているが、東京都の地震に関する地域危険度測定調査（第 9 回）では、火災危険度は方南一丁目 that ランク 4 となっており、依然として震災時等における延焼火災の危険性が高いランクに位置付けられている。そのため、道路空間の整備や空地の確保とともに不燃建築物への建替えの誘導や個別建替え困難地区における共同建替えの推進など、建物の不燃化や耐震化のさらなる促進に取り組む必要がある。

②道路整備に関する課題

地区内には、幅員約 5.45m の三間道路が東西に 2 本、南北に 1 本通っているが、幅員 6 m に満たないため、地区の 46.1% は消防活動困難区域（連続する幅員 6 m 以上の道路から 140m 以遠）となっている。また、地区内の道路の 55.5% は幅員 4m 未満の狭あい道路であり、行き止まりも多いため、地震時に道路が閉塞して避難や消防活動などに支障が出るのが懸念される。

狭あい道路については、平成 25 年より、当地区を区の狭あい道路拡幅整備事業における整備地区に指定するなど、拡幅整備の取組強化を図っているが、依然として狭あい道路の割合が高い状況である。

都市計画道路については、地区に接する環状 7 号線（環七通り）と放射 5 号線・甲州街道が完成している。地区南部の未整備の補助 61 号線（水道道路）は、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において、優先的に整備すべき路線に選定されているが、事業化の目途は立っていない。

以上のように、地震等災害時の避難や消防活動を円滑化するための道路空間の整備や、日常の緊急車両の安全な通行に寄与する、狭あい道路の拡幅整備および行き止まりの改善に取り組む必要がある。

③公園等の整備に関する課題

公園等は、日常の憩いの場であるとともに、災害時は一時的な集合場所や、火災の延焼遅延空間として有効であり、災害復興時にはがれきの仮置き場としての活用等も期待され、常時多様な役割を果たす重要なオープンスペースである。

現在、地区内には4箇所の公園・緑地等があるが、令和6年4月時点の住民一人当たりの公園面積は0.30㎡であり、区全体の平均値2.27㎡/人と比べてかなり少なく、区目標値5㎡/人には遠く及ばない。特に、地区の中央部には公園等がまったく無い状況であるが、当地区はまとまった規模の土地が少ないことから、大規模な公園整備は難しい状況である。

そのため、当地区では、区従来の公園整備に加えて、ポケットパークの整備を推進するなど、比較的小規模なオープンスペースの確保にも積極的に取り組む必要がある。また、整備効果が最大限発揮されるように、避難や消防活動に効果的な土地を選定することが求められる。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

当地区では、平成29年に町会長からの推薦や公募住民により構成された「方南一丁目地区防災まちづくり勉強会」が設立され、令和元年に「方南一丁目地区防災まちづくり検討会」へと発展した。令和4年にはその検討結果をまとめた「方南一丁目地区防災まちづくり構想」が区に提出された。

杉並区は、この方南一丁目地区防災まちづくり構想を受けて、オープンハウスやアンケート調査等で地域住民の意見等も把握しながら、令和6年7月に「方南一丁目地区防災まちづくり計画」を策定した。

本整備計画では、方南一丁目地区防災まちづくり計画で掲げられた「みんなでつくる地震と火災に強いみどり豊かなまち」を地区の目指すべき将来像とし、その実現に向けて以下のように整備の基本構想を定める。

イ) 地震や火災に強いまちをつくる

地震等災害時に住民の生命と財産を守り、「燃えにくい」「倒れにくい」「避難しやすい」まちを実現するため、建物の不燃化や耐震化の推進、無接道敷地の改善、安全な避難路や緊急車両の通行空間の確保、公園・ポケットパーク等のオープンスペースの確保に取り組む。

ロ) 安全で暮らしやすいまちをつくる

安全で快適な環境の中で安心して暮らせるまちを実現するため、地域住民の防災意識の向上や災害発生時に備えた体制づくり、まちの防犯性や交通等の安全性の向上、緑化の推進、ごみ出しや喫煙等のマナーの周知、空家等の対策などに取り組む。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 建築物の不燃化・耐震化の推進

不燃化や耐震改修の諸制度を活用し、老朽建物の除却支援、建替えや耐震改修の補助を行うことで、建物の不燃化・耐震化を促進し、不燃領域率の改善を図る。

無接道敷地が集積して建替えが困難と思われる街区については、敷地の共同化等により防災性や住環境の改善を重点的に進める。

ロ) 安全な避難路等の確保

震災等災害時における緊急車両の通行や安全・円滑な避難を可能とする幅6mの通行空間を確保することで、消防活動が困難な区域を解消する。

また、地震等災害時の円滑な避難や日常の緊急車両の安全な通行のため、狭あい道路拡幅整備事業による狭あい道路の拡幅の推進、長い行き止まりの改善の検討、ブロック塀の安全対策などを推進する。

ハ) 公園・ポケットパークの確保

地震等災害時に一時的な集合場所となるほか、火災の遅延効果も有し、日常の憩いの場や緑の空間ともなる公園やポケットパーク等を整備する。

③ 老朽建築物の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

不燃化支援の諸制度を活用し、老朽建物の除却支援、建替えの補助により老朽建物等の不燃化を促進する。

無接道敷地が集積し、建替えの困難さから建物の老朽化が進んだ街区については、敷地の共同化等により建物の不燃化や行き止まりの解消などを重点的に進める。

さらに、建替えや耐震化の相談会の定期的な開催、専門家の紹介、助成制度の周知、防災まちづくりイベントの開催、空家等の対策などを行う。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

| | | | |
|---------|----------------|---------------|---------------|
| 住宅用地 | 20.2ha (66.9%) | 道 路 | 4.9ha (16.2%) |
| 商業・業務用地 | 1.7ha (5.5%) | 教 育 施 設 | 1.0ha (3.2%) |
| 公 園・緑 地 | 0.4ha (1.4%) | 農 地 等 | 0.0ha (0.0%) |
| そ の 他 | 2.1ha (6.8%) | ※いずれもGIS値による。 | |

地区を市街地の状況から5つに区分し、土地利用に関する基本方針を以下のとおり定める。

① 中低密度住宅地区

地区の大部分を占める低層の住宅を中心とする地区については、中低密度の住宅地としての環境を保全しつつ、老朽建築物等の不燃化や耐震化、無接道敷地が集積する街区の改善、建て詰まりの防止、狭あい道路の拡幅整備、行き止まりの解消、公園・ポケットパーク等の整備、敷地内の緑化の推進などにより、緑豊かで安全・快適な住宅地の形成を図る。

② 中密度住宅地区

地区内の主要な道路沿い等の中低層の住宅を中心とする地区については、老朽建築物等の重点的な不燃化や耐震化、公園・ポケットパークの整備などにより、地震等災害時に主要な避難路等としての機能も担う安全な住宅地の形成を図る。

③近隣商店街地区

地区内の主要な道路沿いに形成されている商店街については、老朽建築物等の重点的な不燃化や耐震化、生活サービス機能の充実などにより、地区住民の日常の暮らしを支え、地震等災害時には主要な避難路等としての機能も担う商店街の形成を図る。

④幹線道路沿道地区

環状7号線（環七通り）と放射5号線・甲州街道の沿道地区では、後背部の住宅地の環境に配慮した土地の高度利用と耐火建築物への建替えを誘導し、延焼遮断帯と安全な広域的な避難路の形成を図る。

⑤都市計画道路整備沿道地区

補助61号線（水道道路）の沿道地区では、都市計画道路の整備に併せて、後背住宅地と調和し、防災機能の向上に配慮した土地利用の誘導を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

不燃化支援の諸制度を活用し、老朽建築物の解体および建替えの補助を行うことで、住宅等の整備を促進する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

①公園・ポケットパークの整備

公園の整備

火災による延焼が起きにくく、安全に避難できるまちの実現のため、公園等が不足する区域を中心に整備を推進する。

整備にあたっては、既存公園の拡張となるような場所や公道に面したアクセスのよい場所、地震等災害時に一時的な集合場所として機能できる一定規模の面積を有する場所など、整備効果が高い場所を検討する。

整備した公園では、防災倉庫やポンプ格納庫・スタンドパイプ・防火水槽等の防災設備の設置を検討する。

ポケットパークの整備

公園とするには規模が小さい土地についても、地域の防災機能の拡充やちょっとした休憩スペース、災害時に発生するがれきの仮置き場等として活用するため、ポケットパークとして整備を推進する。

整備にあたっては、老朽建築物の除却により生じた残地等を対象とし、特に、建物が密集し行き止まりになっている場所や交差点等、整備効果が高い場所について検討する。

②耐震性貯水槽の設置

消防活動の円滑化のために、公園の整備にあわせて、耐震性貯水槽の設置を検討する。

③行き止まりの改善

長い行き止まりについては、地震等災害時における二方向避難を確保するため、敷地の共同化に併せた通り抜け通路の確保や行き止まり部分での公園・ポケットパークの整備、敷地内の通行に関する協定の締結などの多様な手法により、通り抜けを図る。

④狭あい道路の拡幅整備

地震等災害時の円滑な避難や日常の緊急車両の安全な通行のため、区の狭あい道路拡幅整備事業を活用し、現況調査や戸別訪問により、狭あい道路の拡幅を推進する。

また、沿道の垣・さくの構造制限のためのまちづくりルール策定に向けた検討や、狭あい道路の後退用地に置かれた支障物件の除去、緊急車両等の通行の支障となっている電柱の移設などを進める。

(2) その他の施設に関する事項

①まちづくりルールを活用した道路整備

地区内には、幅員約5.45mの三間道路が東西に2本、南北に1本通っているが、幅員6mに満たないため、地区の46.1%は消防活動困難区域（連続する幅員6m以上の道路から140m以遠）となっており、防災上の課題を抱えている。

そこで、まちづくりルールを活用し、震災等災害時における緊急車両の通行や安全・円滑な避難を可能とする幅6mの通行空間を確保するために、当該3路線の沿道建物に対する壁面後退の制限を検討する。

あわせて、壁面後退区域における工作物の設置制限や、沿道の垣・さくの構造制限のルール化についても検討し、消防活動が困難な区域の解消や、災害時の避難路としての安全性の確保を目指す。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

令和8年度から令和17年度までの10年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

①まちづくりルールの検討

道路整備を目的とした壁面後退、垣・さく等のルールに加えて、隣棟間隔の確保や、建築物等の用途の制限などのルール化を検討する。

②地区の住民活動との協働

まちづくり計画の具体化に向けた意見交換会等の開催を支援し、区と地域住民等との防災まちづくり関連情報の共有や意見交換を行う。

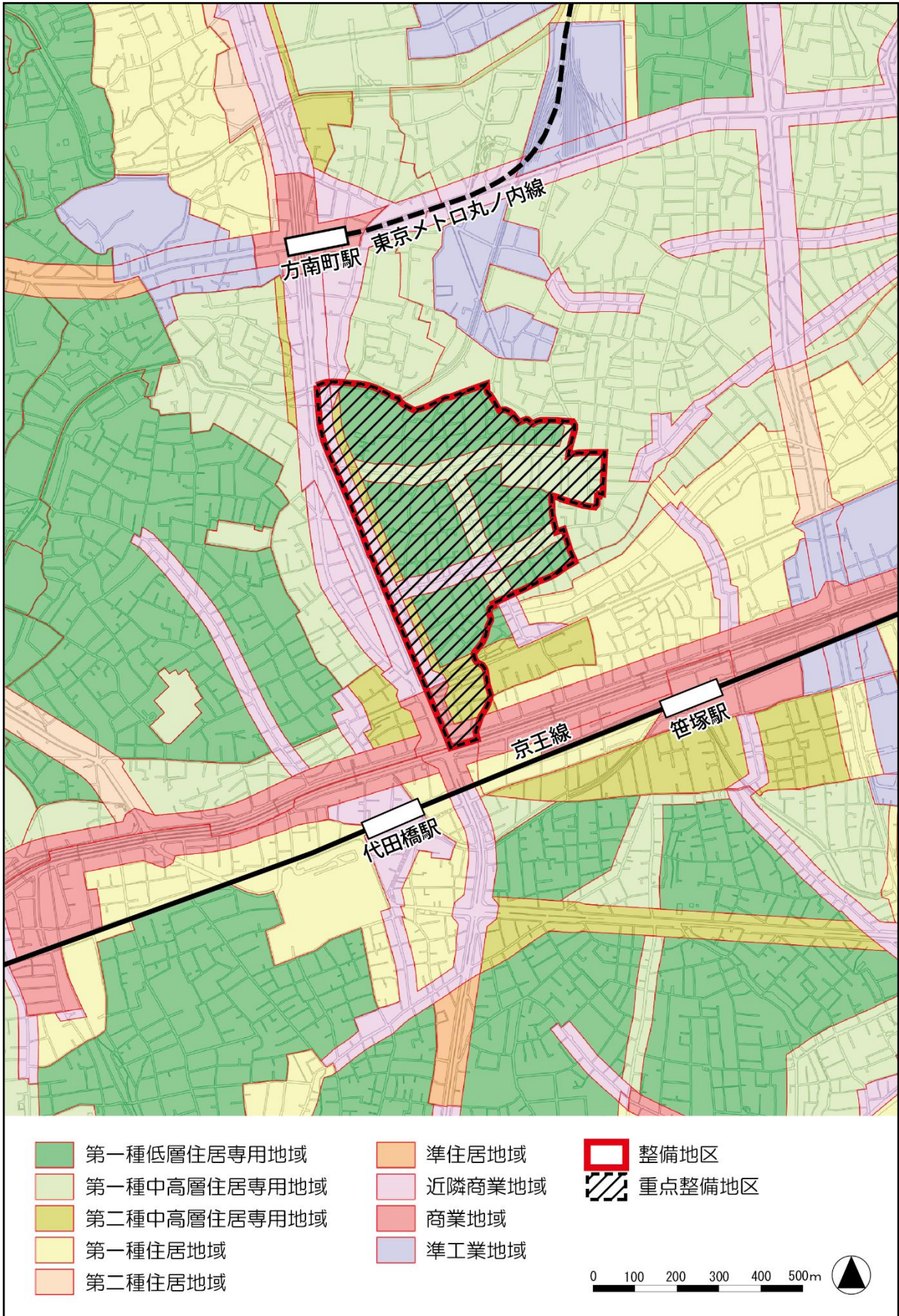
③情報の発信

防災まちづくり通信の発行、区のホームページの活用、地区のイベントへの参加などにより、地域住民や事業者等に対し防災まちづくり関連情報を積極的に発信することにより、地区の防災力の向上を図る。

④他自治体との情報共有

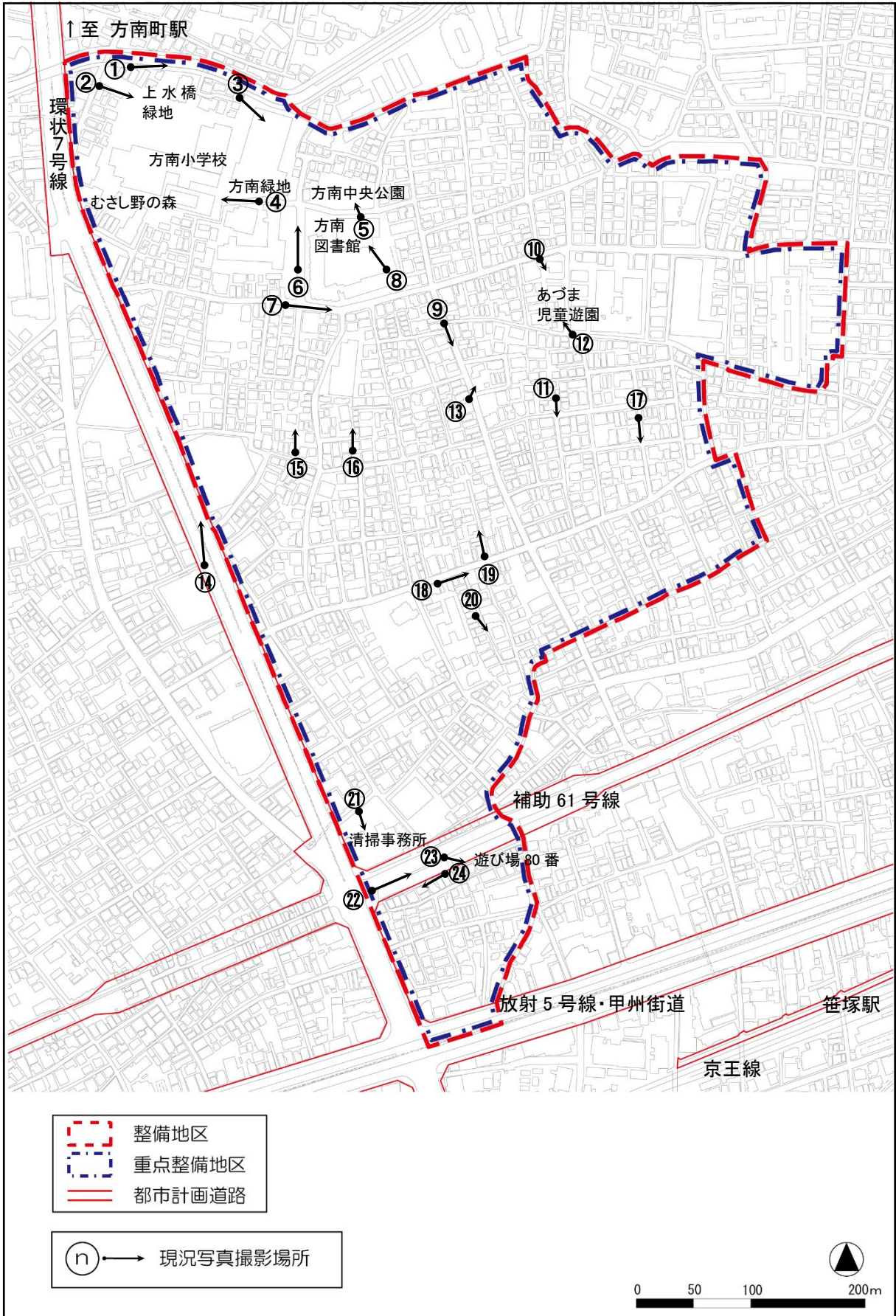
当地区と接して防災まちづくりを進めている中野区、渋谷区と、防災まちづくりに関する情報共有等を行い、適宜調整しながら、防災まちづくりを推進する。

別表第4
整備地区位置図



別表第4

整備地区区域図



別表第4
現況写真

①神田川



②上水橋緑地



③近年竣工したマンションと方南小学校への貫通路



④方南小学校



⑤方南中央公園



⑥幅員6m道路



⑦壁面後退検討路線



⑧方南図書館



⑨壁面後退検討路線



⑩都営方南一丁目アパート



⑪幅員 4 m 未満の道路



⑫あづま児童遊園



⑬谷中稲荷神社



⑭環状 7 号線



⑮無接道敷地集積地区



⑯無接道敷地集積地区



⑰幅員 4 m未満の道路



⑱方南商店会（壁面後退検討路線）



⑲長い行止まり道路



⑳幅員 4 m未満の道路



㉑杉並清掃事務所



㉒補助 61 号線（水道道路）



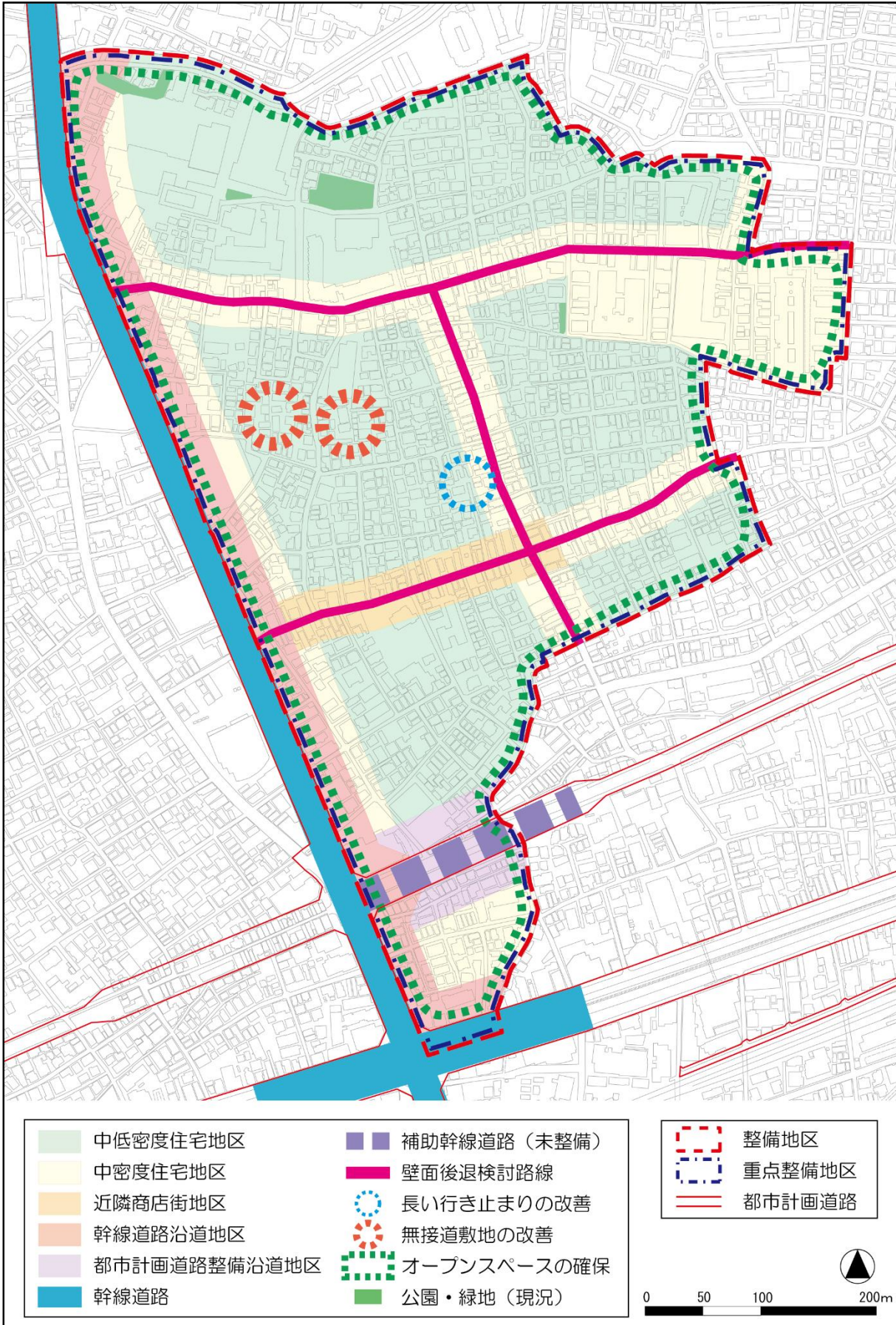
㉓遊び場 80 番



㉔幅員 4 m未満の道路



別表第4
整備地区計画図



地 区 現 況 表

重点整備地区要件等一覧表

| 要件等に係る数値等 | 備考 |
|---------------------------|---------------------------|
| 重点整備地区面積 (S) 約 33.7 ha | |
| 住宅戸数 (A) 5,746 戸 | |
| 換算老朽住宅戸数 (B) 4,070 戸 | |
| 住宅戸数密度 170.5 戸/h a | $A \div S$ |
| 換算老朽住宅戸数割合 (C) 70.8 % | $C = B \div A \times 100$ |

参考：重点整備地区要件が緩和される地区指定等

| |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 重点供給地域 ・小規模敷地（100㎡未満）の割合が7割以上（ %） |
|---|