

住宅市街地整備計画書

更新：令和2年3月31日

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：阿佐谷南・高円寺南地区

所在地：杉並区阿佐谷南一・二丁目、高円寺南三丁目及び高円寺南二・四丁目の一部

面積：約 93.5 ha

(2) 重点整備地区

名称：杉並第六小学校周辺地区

所在地：杉並区阿佐谷南一・二丁目の一部及び高円寺南三丁目の一部

面積：約 46.7 ha

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、東京都杉並区の東部に位置し、JR 中央線、中杉通り、青梅街道、高南通りに四方を囲まれた地区である。

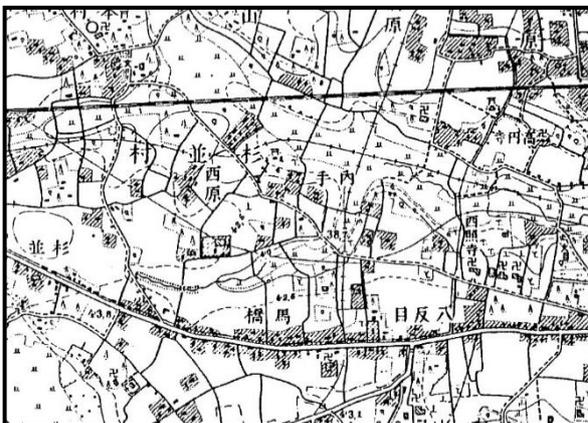
青梅街道の地下には東京メトロ丸ノ内線が通り、地区の四隅には JR 中央線の阿佐ヶ谷駅、高円寺駅と、東京メトロ丸ノ内線の南阿佐ヶ谷駅、新高円寺駅があつて、公共交通の利便性が高い。また、地区の南西端、南阿佐ヶ谷駅の直近には杉並区役所がある。

②地区の形成経緯

当地区は、明治・大正初期までは、青梅街道沿いに家屋が並ぶほかは農地や雑木林がほとんどであったが、1923年（大正12年）に関東大震災が発生すると、その後都市部からの移住者が増加し、急速に市街化が進んだ。

第二次世界大戦では空襲により高円寺一帯が焼け野原になったが、戦後すぐに復興が進み、基盤が未整備のまま再び人口が急増して、現在のような高密な住宅市街地が形成されるに至った。

■大正5年（1919年）



■昭和20年（1945年）



③現況

イ) 地区の概況

平成 31 年 1 月 1 日現在の当地区の人口は 21,401 人、世帯数は 14,028 世帯、地区面積 93.5ha に対する人口密度は 228.9 人/ha、平均世帯人員は 1.53 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 7.2%、15 歳から 64 歳までの生産年齢人口率が 74.1%、65 歳以上の老年人口率が 18.8%である。なお、同時点の杉並区全体の老年人口率は 20.9%である。

地区内には、南北に伸びる馬橋通りと東西に伸びる新高円寺通りが貫通し、地区の主要な道路となっている。

JR 中央線の阿佐ヶ谷駅と高円寺駅の周辺には商業・業務施設が集積しているほか、阿佐ヶ谷駅周辺と高円寺駅周辺のそれぞれから南側の青梅街道にかけて路線型の商店街が形成されており、賑わいを見せている。

これらの商業地と周囲の幹線道路沿道を除く大部分は、低層の住宅を中心とした住宅地であり、木造建物が密集し、狭あいな道路が多く、住民一人当たりの公園面積が少ないなど、防災面や居住環境面で問題を抱えている。

項 目	現 況	当初計画時
現況建物総数	4, 4 4 5 棟	4, 3 7 3 棟
住宅戸数密度	1 6 5. 7 戸/ha	1 5 6. 7 戸/ha
木造建物棟数率	6 7. 3 %	7 1. 8 %
不燃領域率 ※	3 8. 1 % (5 8. 0 %)	3 6. 0 % (5 0. 4 %)
老朽木造建物棟数率	1 9. 1 %	4 2. 4 %
4 m未満道路率(延長比)	5 2. 9 %	6 2. 8 %
住民一人当たり公園面積	0. 5 8 m ²	0. 5 8 m ²

※不燃領域率 / () 数値は東京都基準による算定値。

ロ) 地区の位置づけ

当地区は、東京都の『防災都市づくり推進計画(平成 28 年 3 月)』において、震災時の大きな被害が想定される「整備地域」に指定されている。また、地区の大半は、国により「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地(重点密集市街地)」として公表されている。

(2) 整備地区の課題

①道路整備に関する課題

地区の外周には、中杉通り、青梅街道、高南通りの 3 本の幹線道路が整備済みであるが、地区内には全般的に幅員 4 m未満の狭あい道路が多く、一部には長い行き止まり道路や一本道も見られ、幅員 6.5m以上の道路もほとんど無いため、震災時における避難・救助活動や消防活動の困難な区域が広がっている。また、馬橋通りなどの通り抜け可能

な道路においては、幹線道路の抜け道として自動車交通が集中し、幅員が十分に広くないため、歩行者等が危険な状況となっている。

狭あい道路については、平成 25 年より当地区を狭あい道路整備事業における整備地区に指定するとともに、平成 28 年には、道路ネットワーク上重要で利用者の多い路線を重点整備路線に指定するなど、拡幅整備の取組強化を図っているところであるが、依然として狭あい道路率が高い状況となっている。

都市計画道路については、地区の中央部の南北方向には補助 128 号線が、補助 128 号線と高南通りを結ぶ東西方向には補助 226 号線が、それぞれ計画決定されているが、東京都及び特別区の第四次事業化計画の優先整備路線に位置づけられておらず、当面事業化の予定はない。

以上から、震災救援所（杉並第六小学校）とのネットワークも考慮しながら、比較的幅員の広い主要な道路を中心に拡幅整備を進めるとともに、狭あい道路の拡幅整備や行き止まり道路等の改善を推進するなど、震災時の避難・救助・消防活動の確保や日常の歩行者の安全性の確保を図っていく必要がある。

②公園・広場等の整備に関する課題

地区内には 11 箇所の公園があるが、住民一人当たりの公園面積は 0.58 m²であり、区全体の平均値 2.07 m²/人と比べてかなり少なく、区の目標値 5 m²/人には遠く及ばない。日常生活の憩いの空間の確保や防災活動拠点としての機能の強化、延焼遅延効果を有するオープンスペースの確保、さらには既存公園の規模の拡張や防災面からの点検、新規のまちかど広場や公園の整備などが必要である。

また、地区内には河川の暗渠化により整備した馬橋児童遊園（一部は水路敷）と桃園川緑道があり、比較的幅員があるとともに長距離にわたって連続して歩ける空間となっていることから、災害時における避難路としての活用や快適に歩行を楽しめる緑道としての整備を検討する必要がある。

③建築物の不燃化の促進に関する課題

当地区の J R 高円寺駅周辺の一部を除くほぼ全域は、平成 16 年 6 月（9 月施行）に東京都建築安全条例による防火規制区域に指定された。地区内は駅周辺や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替えなければならない新しい防火規制の効果は大きく、平成 16 年 6 月以降に建てられた約 1066 棟（地区内の全建物の約 22%）のうち、約 2 割が耐火建築物に、残りの約 8 割が準耐火建築物に建替わっている。

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。

平成 24 年度には、区独自の建築物不燃化助成を行い、その後、当地区内の重点整備地区は東京都の「不燃化推進特定整備地区」の指定を受け、平成 26 年度から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行っている。

以上のように、本地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 8 回）では、火災危険度が高円寺南二・四丁目を除いてランク 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、道路の拡幅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、不燃化のさらなる促進に取り組む必要がある。

(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12年に公募住民により構成された「阿佐谷・高円寺地域防災まちづくり協議会」が設立され、「防災のためのまちづくり」の検討が開始された。平成14年にはその検討結果をまとめた「阿佐谷・高円寺地域防災まちづくり基本構想」が区に提出された。

杉並区は、本防災まちづくり基本構想をふまえ、平成21年2月に「阿佐谷南・高円寺南地区防災まちづくり計画」を策定した。

本整備計画では、阿佐谷南・高円寺南地区防災まちづくり計画を受けて、地区の目指すべき将来像を「住宅地の落ち着きと商店街の賑わいが共存する、暮らしやすく災害に強い安全なまち」とし、以下のように整備の基本構想を定める。

イ) 地震に強いまちの形成（ハード面での防災対策）

「災害に強く誰もが安心して暮らせるまち」を実現するため、震災時の避難・救援活動や消防活動が円滑に行えるような道路の整備、公園・緑地や狭あい道路等の整備、建築物の不燃化や耐震化の促進を進める。

ロ) 生活環境の向上（ハード面での住環境の改善）

「自然や環境を大切にす潤いのあるまち」、「誇りと愛着を感じる魅力あるまち」を実現するため、狭あい道路の拡幅整備や既存水路敷の活用による歩行者が安全・快適に歩行できる空間の確保、日常生活の憩いの空間となるまちかど広場や公園の整備、既存公園の規模拡張、民地内の緑化などを進める。

ハ) 地域の防災力の強化（ソフト面での防災対策）

区と住民・事業者が協働して防災上の課題に取り組むため、平成21年に設立された住民組織である「阿佐谷南・高円寺南地区まちづくりを進める会」の活動の継続や、防災まちづくりニュースなどによる情報の積極的な発信、防災イベントの開催などにより、地域住民の防災意識を高める。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 消防活動困難区域の縮減

地区の中央部に存在する震災時の消防活動困難区域を縮減させるため、馬橋通りの杉並第六小学校から青梅街道までの区間を、幅員6.5mに拡幅整備する。

ロ) 安全な避難路の確保

震災救援所である杉並第六小学校の周辺区域については、震災救援所への避難路等を確保するため、狭あい道路の幅員4mへの積極的な拡幅整備を行う。

馬橋児童遊園・水路敷については、遊具の撤去や路面の整備、沿道の生け垣化などに

より避難路及び緑道として整備するとともに、桃園川緑道と合わせて避難路ネットワークの形成を図る。

地区内に複数箇所ある長い行き止まり道路や一本道については、災害時の二方向避難を確保するため、用地の買収や敷地内の通行に関する協定の締結などの多様な手法を用いて、通り抜けを確保する。

ハ) 公園・緑地等の確保

震災時の一時的な集合・待避場所の確保や防災関連の資機材・貯水槽の設置などのため、延焼遅延の効果も有する公園・広場を整備する。

ニ) 建築物の不燃化の促進

地区の不燃領域率を高めるため、道路の拡幅整備や既存公園の規模拡張などにより、防災上有効な空地を確保するとともに、道路の拡幅整備等に併せた建替えの促進、市街地住宅等整備事業の活用や建替え相談会の開催等により、木造建築物の不燃化を誘導する。

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

地区の防災性を高めるため、区域内の老朽建築物については、権利者及び住民の理解を得ながら、不燃建築物への建替えの誘導を図る。特に、拡幅整備する道路沿道については、重点的に老朽建築物の建替えを促進する。

また、接道不良であることや狭小敷地であるために個別更新が困難で老朽化している建築物については、共同建替え等により建替えを促進する。

さらに、老朽建築物の建替えを促進するため、専門家の協力を得て建替え相談会等を開催するとともに、住宅金融支援機構の融資制度の活用や、工務店、ハウスメーカー等の民間活力の活用を図る。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

公共施設整備や賃貸住宅の建替えにおいて生じる住宅困窮者の居住継続を支援するため、公的住宅への入居あっせんや高齢者等へのアパートのあっせんを行う。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	57.3ha (61.3%)	道路	12.9ha (13.8%)
商業・業務用地	11.2ha (12.0%)	教育施設	2.5ha (2.7%)
公園・緑地	1.4ha (1.5%)	農地等	0.0ha (0.0%)
その他	8.2ha (8.7%)		

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低層住宅地区

地区の中央に広がる低層の住宅を中心とする地区については、低層住宅地としての環境を保全しつつ、老朽建築物の不燃化や耐震化、狭あい道路の拡幅整備、行き止まり道路等の解消、公園・広場・緑道の整備などにより、緑豊かで安全・快適な住宅地の形成を図る。

②中低層住宅地区

低層住宅地区の外側に広がる中低層の住宅を中心とする地区については、老朽建築物の不燃化や耐震化、密集街区での共同化の誘導、狭あい道路の拡幅整備、公園・広場の整備などにより、延焼遮断帯としての機能も有する住宅地の形成を図る。

馬橋通りと新高円寺通りの沿道については、道路の一部拡幅整備と沿道建築物の不燃化により、歩行者の安全性に配慮しつつ震災時の避難・救援活動や消防活動の中心となる道路の整備とミニ延焼遮断帯の形成を図る。

③商業・業務集積地区

JR 中央線の阿佐ヶ谷駅周辺から区役所周辺に至る商業地と JR 中央線の高円寺駅周辺の商業地については、土地の高度利用や共同利用を進めつつ、商業・業務機能や文化・コミュニティ・行政サービス機能を充実させ、魅力ある地域生活拠点の形成を図る。

④近隣商店街地区

JR 中央線の高円寺駅周辺から南方向へ延びる商店街と、エトアール通り、新高円寺通りなどの東西方向の商店街等については、商業機能の充実・魅力化を図るとともに、老朽建築物の不燃化や耐震化、後背地も取り込んだ共同化等を進め、安全で魅力ある身近な商店街の形成を図る。

⑤幹線道路沿道地区

青梅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、延焼遮断帯と避難路の形成を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

重点整備地区においては、市街地住宅等整備事業による建替促進により、約 46 戸の良質な住宅の供給を行う。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

建替え相談会等を開催し、住宅金融支援機構の融資制度や工務店、ハウスメーカー等の間活かも活用しながら、老朽建築物の建替えを促進する

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 道路整備の基本的方針

①主要な道路の整備

馬橋通りと新高円寺通りを、日常の地区内の交通処理と災害時の避難・救援活動や消防活動の中心となる主要な道路として整備する。

特に馬橋通りの杉並第六小学校から青梅街道までの区間については、優先整備路線と位置づけ、道路用地の買収により幅員 6.5m に拡幅整備する。その際、拡幅部分は歩行者に配慮した空間として整備する。

②狭あい道路の拡幅整備

幅員4m未満の狭あい道路については、狭あい道路整備事業による「整備地区」の指定、さらに道路ネットワーク上重要で利用者の多い路線を対象とした「重点整備路線」の指定による拡幅整備の取組みの強化を図る。

③災害時の二方向避難の確保

長い行き止まり道路や一本道については、災害時における二方向避難を確保するため、用地の買収や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。

(2) 公園・広場の整備の基本的方針

①既存公園の規模拡張・改良

阿佐谷東公園、阿佐谷にしはら公園、新高円寺公園、高円寺南公園及び馬橋ほんむら公園について、規模の拡張を図るとともに、防災やバリアフリーの観点から再点検し、出入口の形状や既存設備の改良を行う。

②まちかど広場・公園等の整備

主要な道路とその他の道路等の交差部に、見通しの改善や歩行者の待避スペースの確保、災害時の一時集合場所としての活用などを目的としたまちかど広場を整備する。

また、JR中央線周辺、青梅街道周辺、馬橋通り周辺等の公園が不足する地区を中心に、公園等をバランス良く整備する。

まちかど広場・公園等の整備にあたっては、必要に応じ防災関連施設等の設置を図る。

③緑道の整備

馬橋児童遊園・水路敷については、遊具の撤去や路面の整備、境界沿いの生け垣化等により緑道及び避難路として整備し、桃園川緑道と合わせて避難路ネットワークの形成を図る。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成22年度から令和6年度までの15年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

①まちづくり推進活動組織

防災まちづくりを、区と住民・事業者の協働により推進していくため、「阿佐谷南・高円寺南地区まちづくりを進める会」の活動を継続し、事業の周知や意見交換、その他防災まちづくりに関する多面的な活動に取り組む。

②民間宅地の緑化と身近なオープンスペースの確保

民間の建替えに際しては、宅地内の緑化やオープンスペースの確保、防災設備の設置等を誘導し、良好な居住環境の形成と防災性の向上を図る。

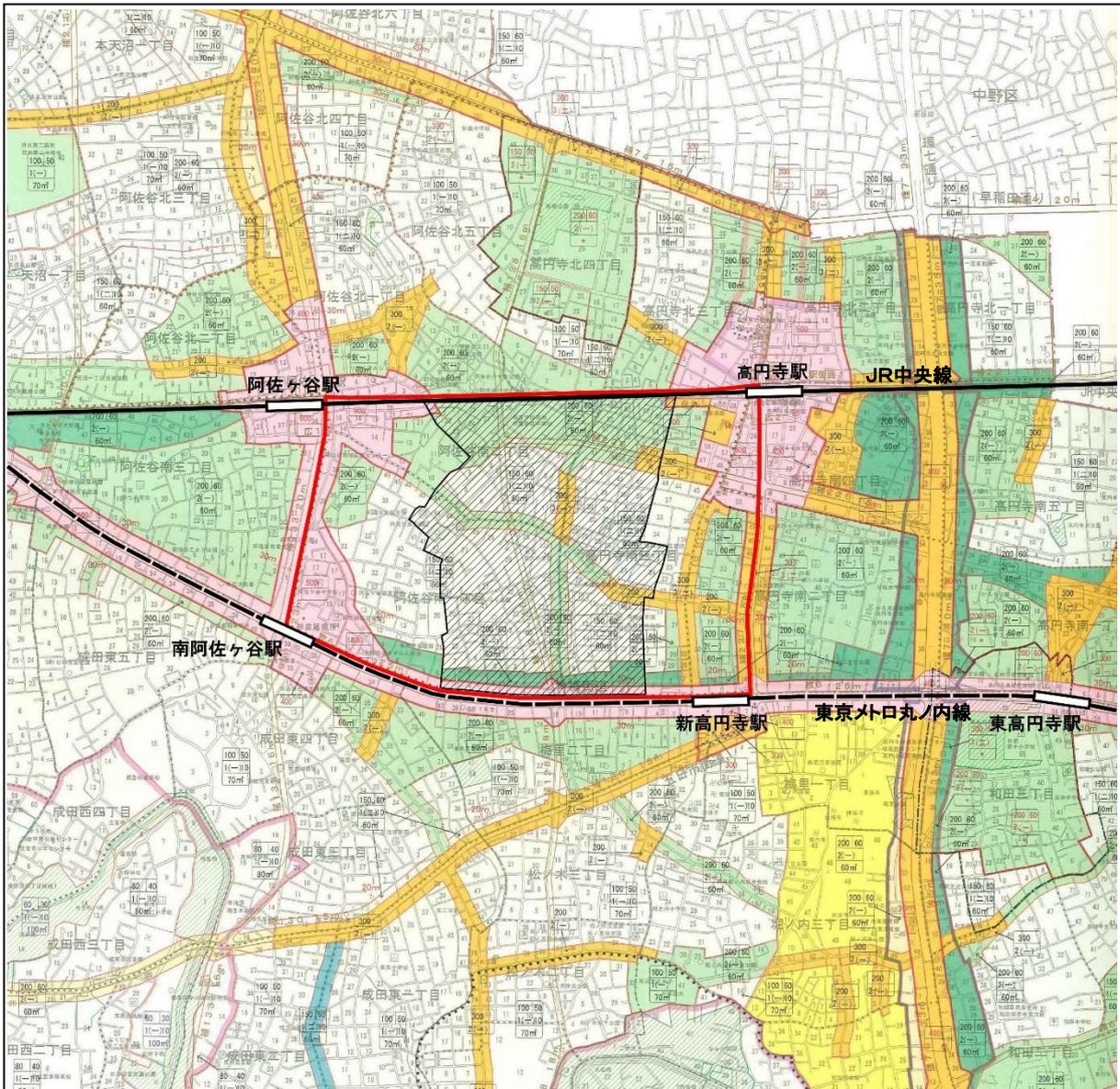
③啓発活動

イ) 地域住民の自主的なまちづくり活動を推進し、住民の意識高揚を図るため、防災まち

づくりニュースの発行や防災イベント、講演会の開催等により啓発を行う。

ロ) 耐震診断・改修相談会や建築相談会等を開催し、事業の一層の推進を図る。

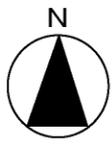
別表第4
整備地区位置図



<p>第一種低層住居専用地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 3 階層以上 (三) 4 階層以上 (四) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 100 50 11(-)10 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p> <p>高さ制限 100 50 11(-)10 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 3 階層以上 (三) 4 階層以上 (四) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 150 60 11(-)10 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p> <p>高さ制限 150 60 11(-)10 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>	
<p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 3 階層以上 (三) 4 階層以上 (四) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 200 60 21(-) 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p> <p>高さ制限 200 60 21(-) 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 3 階層以上 (三) 4 階層以上 (四) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 200 60 21(-) 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p> <p>高さ制限 200 60 21(-) 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>	
<p>第一種住居地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 4 階層以上 (三) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 100 50 11(-)10 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>	<p>第二種住居地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 4 階層以上 (三) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 100 50 11(-)10 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>	<p>準住居地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 4 階層以上 (三) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 200 60 21(-) 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>
<p>準工業地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 4 階層以上 (三) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 100 50 11(-)10 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>	<p>特別工業地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 4 階層以上 (三) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 100 50 11(-)10 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>	<p>準工業地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 4 階層以上 (三) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 200 60 21(-) 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>
<p>近隣商業地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 4 階層以上 (三) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 100 50 11(-)10 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>	<p>商業地域</p> <p>日影規制種別 (一) 5mを超えたる範囲 (二) 4 階層以上 (三) 5 階層以上</p> <p>高さ制限 100 50 11(-)10 70m</p> <p>建ぺい率 60 30</p>	<p>建ぺい率は80%です。</p> <p>高さ制限 400 300</p> <p>建ぺい率 3(-)低 2(-)</p>

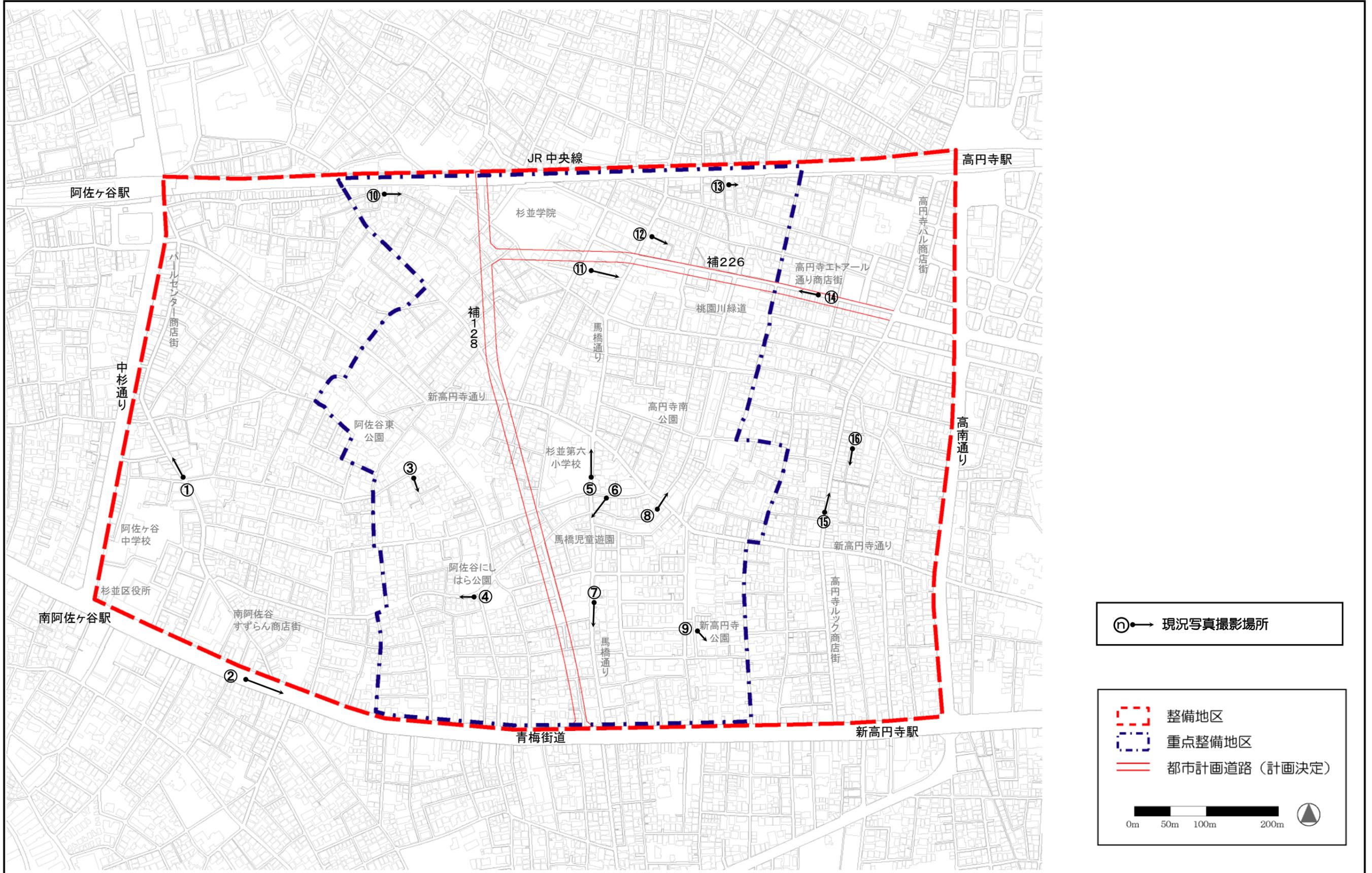
整備地区 (Red outline)

重点整備地区 (Hatched pattern)



新たな防火規制区域
(東京都建築安全条例による)

整備地区区域図



別表第4
現況写真

① パールセンター商店街



② 地区南端が面する青梅街道



③ 長い一方通路の先の奥まった街区



④ 既存公園に隣接する老朽化した建物



⑤ 主要な道路が交差し交通量の多い交差点



⑥ 馬橋通り沿いの老朽化した建物



⑦ 交通量の多い馬橋通り



⑧ 馬橋児童遊園と新高円寺通りが交差する付近



⑨地区内の既存公園



⑩中央線高架脇の狭隘な道路



⑪桃園川緑道と馬橋通りが交差する付近



⑫馬橋通りに繋がる細い路地



⑬老朽建物が建て詰まった中央線高架脇の地区



⑭一部に老朽化した店舗等が並ぶエトアール通り



⑮老朽建物が点在するルクク商店街



⑯ルクク商店街裏側の建て詰まった街区



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46.7 ha	
住宅戸数 (A) 7,336 戸	
換算老朽住宅戸数 (B) 4,826 戸	
住宅戸数密度 157.1 戸/ha	$A \div S$
換算老朽住宅戸数割合 (C) 65.8 %	$C = B \div A \times 100$

参考：重点整備地区要件が緩和される地区指定等

<input checked="" type="radio"/> 重点供給地域 ・小規模敷地（100 m ² 未満）の割合が7割以上（ %）
