

国家公務員宿舎方南町住宅の 跡地活用方針

目 次

はじめに	1
1．基本構想を踏まえた方南町住宅跡地周辺のまちづくりの方向性	3
2．方南町住宅跡地活用の基本方針	5
3．方南町住宅跡地の活用方針	6
4．実現に向けて	9

平成 24 年 8 月



杉 並 区

はじめに

(国家公務員宿舎方南町住宅の跡地に係る経緯と本方針の位置づけ)

国家公務員宿舎方南町住宅(以下「方南町住宅」という。)跡地は、東京メトロ丸ノ内線方南町駅の直近に位置する交通至便な約1haの土地である。従来、国家公務員宿舎が立地していたが、平成19年に老朽化に伴う建替計画が明らかになる中で、地元から「災害時の避難公園」や「防災施設などの設置」等についての要望がなされ、国と地元と区との間で協議を重ねた結果、平成21年度には、地元との一定の合意事項を踏まえた建替計画案が示されるなど、事業として着実に進行していた。しかしながら、平成23年12月、国において、国家公務員宿舎の削減計画が策定・発表され、建替計画の中止はもちろん、当該地は用途廃止の上、売却等することにより、国の財政への貢献を目指すことが正式に決定された。

この決定を受け、同月、財務副大臣が杉並区を訪れ、中止の経緯等について区長に説明するとともに、区からは方南町住宅跡地の活用にあたっては、区の意向を最大限尊重するよう要望し、それを受け、国としても全面的に協力する方向で回答がなされた。その後、国、東京都、及び杉並区による「まちづくり連絡会議」を開催し、改めて区の意向を尊重した土地利用を目指すことを確認した。

これらの経緯を踏まえ、杉並区は、方南町住宅跡地の活用にあたり、地域の防災力や福祉の向上、まちづくり等への寄与という観点とともに、中止された国家公務員宿舎整備の過程において国と地元とが合意した事項、近隣住民との協議事項等についても、可能な限り尊重する方向で基本的な考え方等を整理し、活用方針として策定することとした。本方針は、今後の方南町住宅跡地における土地利用の方向性を示す指針として位置づけるものとする。

(杉並区基本構想の実現)

杉並区は、平成24年3月、杉並区基本構想(以下「基本構想」という。)を策定した。基本構想は、10年後を見据えた杉並区の目指すべき将来像を示すものであり、区の計画体系の最上位に位置する、区政運営のすべての基本となるものである。

基本構想では、区民との協働により、質の高い住宅都市杉並を創造すべく、5つの目標を掲げている。

- 目標1 災害に強く安全・安心に暮らせるまち(防災まちづくり、地域コミュニティなど)
- 目標2 暮らしやすく快適で魅力あるまち(多心型まちづくり、産業振興・活性化など)
- 目標3 みどり豊かな環境にやさしいまち(みどり、環境、エネルギーなど)
- 目標4 健康長寿と支え合いのまち(医療、介護など)
- 目標5 人を育み共につなげる心豊かなまち(子育て支援、教育、文化など)

本活用方針の策定に伴い、方南町住宅跡地におけるまちづくりを、基本構想で掲げる将来像の実現を図るための先行的な取組みとして位置づけ、区の関係部署はもちろん、国や東京都、地元区民や事業者と連携・協力しながら、着実に推進していく必要がある。

(方南町住宅跡地の概要)

住所 : [地番表示] 杉並区方南二丁目459番1,4,5,6,7,8、460番、461番10
 [住居表示] 杉並区方南二丁目10番、14番

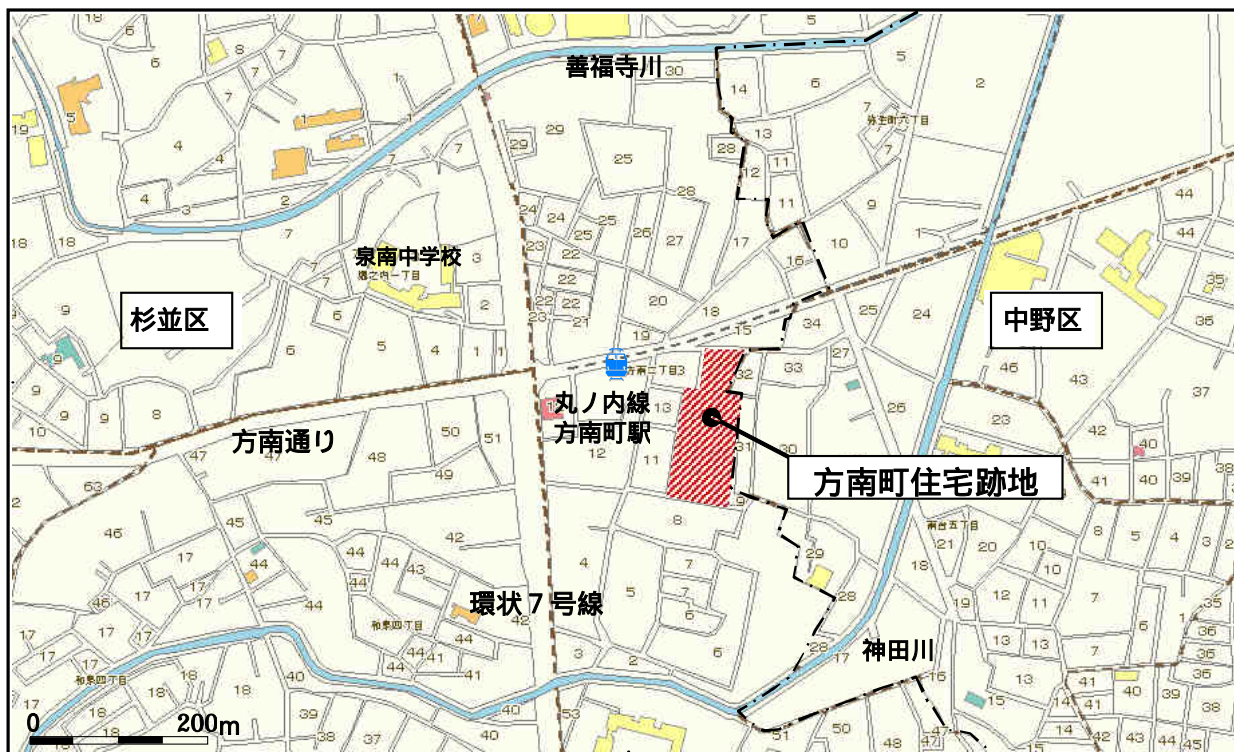
敷地面積 : 9,194㎡ (別途、位置指定道路として1,287㎡ (土地合計 : 10,481㎡))

土地所有者 : 法務省 (約2,000㎡)、財務省 (約8,500㎡)

都市計画規制等 :

用途地域	建ぺい率	容積率	防火地域等	高度地区	日影規制 (GL+4m)	その他	有効敷地面積
近隣商業地域 (方南通り都市計画道路境界より30mの範囲)	80%	300%	防火地域	第2種	4h / 2.5h	最低限高度地区 (7m)	約800㎡
第一種中高層住居専用地域	60%	200%	準防火地域	第2種	3h / 2h	敷地面積の最低限度 (60㎡)	約8,400㎡

案内図 :



「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000 (空間データ基盤) 及び数値地図50mメッシュ (標高) を使用したものである。(承認番号平19総使、第222号)」

1. 基本構想を踏まえた方南町住宅跡地周辺のまちづくりの方向性

基本構想が掲げる5つの目標を踏まえ、それらの実現を図るため、以下のように、方南町住宅跡地周辺のまちづくりの基本的な方向性について整理する。

(1) 住宅市街地の安全性・防災性を向上させる

[基本構想目標1：災害に強く安全・安心に暮らせるまち]

方南町住宅跡地周辺は、幹線道路沿道を除き中低層住宅を中心とする住宅市街地が広範に広がっており、特に、方南一丁目や中野区南台四丁目地区は、震災時の火災危険度が高い市街地となっている（巻末資料を参照）。

避難場所・避難所への安全な避難のため、市街地の耐震化・不燃化の推進、一時集合場所や避難ルートの確保等が求められている。

発災時の初動を担う町会・地域防災会の活動に対する支援が期待される。

(2) 方南町駅周辺の拠点性を強化する

[基本構想目標2：暮らしやすく快適で魅力あるまち]

方南町駅周辺は、基本構想における「多心型まちづくり」の拠点として位置づけられるとともに、杉並区まちづくり基本方針では「身近な生活拠点」に位置づけられており、地域の生活機能を充実させるなど、その拠点性を強化するまちづくりを進めていく必要がある。

駅周辺の商業集積を活性化するためには、地域活力の源泉となる居住人口の増加が不可欠であり、良質な住宅と良好な住環境を備えたまちづくりを推進する必要がある。

施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザインの建物や都市空間の整備等により、誰にもやさしいまちづくりを推進していく必要がある。

(3) みどりや環境に配慮する

[基本構想目標3：みどり豊かな環境にやさしいまち]

中低層の住宅を中心とする方南町周辺の居住環境を高める観点から、敷地内のまとまりある緑化、街並み景観や並木の効果に配慮した道路沿いの植栽など、まちづくりの機会を通じて、まちなかの緑を増強し、良質な住環境を形成していくことが重要である。

太陽光発電等の再生可能エネルギーの積極的な導入や省エネルギー・省資源への取り組みの推進など、暮らしの安心と環境に配慮した生活スタイルを備えたまちづくりが求められる。

(4) 幅広い世代の健やかな暮らしを支える

[基本構想目標 4 : 健康長寿と支え合いのまち]

基本構想では地域医療体制の充実を進めることを掲げており、子どもから働き盛り、お年寄りまで、幅広い世代の健やかな暮らしを支える身近な医療・健康管理機能の充実が求められている。

(5) 方南町の活力の源泉となる世代の居住を促進する

[基本構想目標 5 : 人を育み共につながる心豊かなまち]

方南・和泉地区は、現在、杉並区内でも若年層・現役世代の割合が比較的高いエリアであり、地域活力のさらなる向上を図るためには、その世代の居住をいっそう促すとともに、その暮らしやすさを支える基盤づくりが重要である。特に、子育て世帯のワークライフバランスに配慮した生活支援を強化する必要がある。

ファミリー世帯、現役世代層の居住の促進により、活力ある地域コミュニティの担い手の層を厚くすることは、日常的な地域の活性化に寄与するのみならず、非常時に助け合う地域社会の形成を図る上でも重要である。

2. 方南町住宅跡地活用の基本方針

(1) 整備コンセプト

基本構想を踏まえた、方南町住宅跡地の整備コンセプトを以下のように設定する。

《地域の安心安全を確保するとともに、地域活力を支え、育む「多心型まちづくり」の実現》

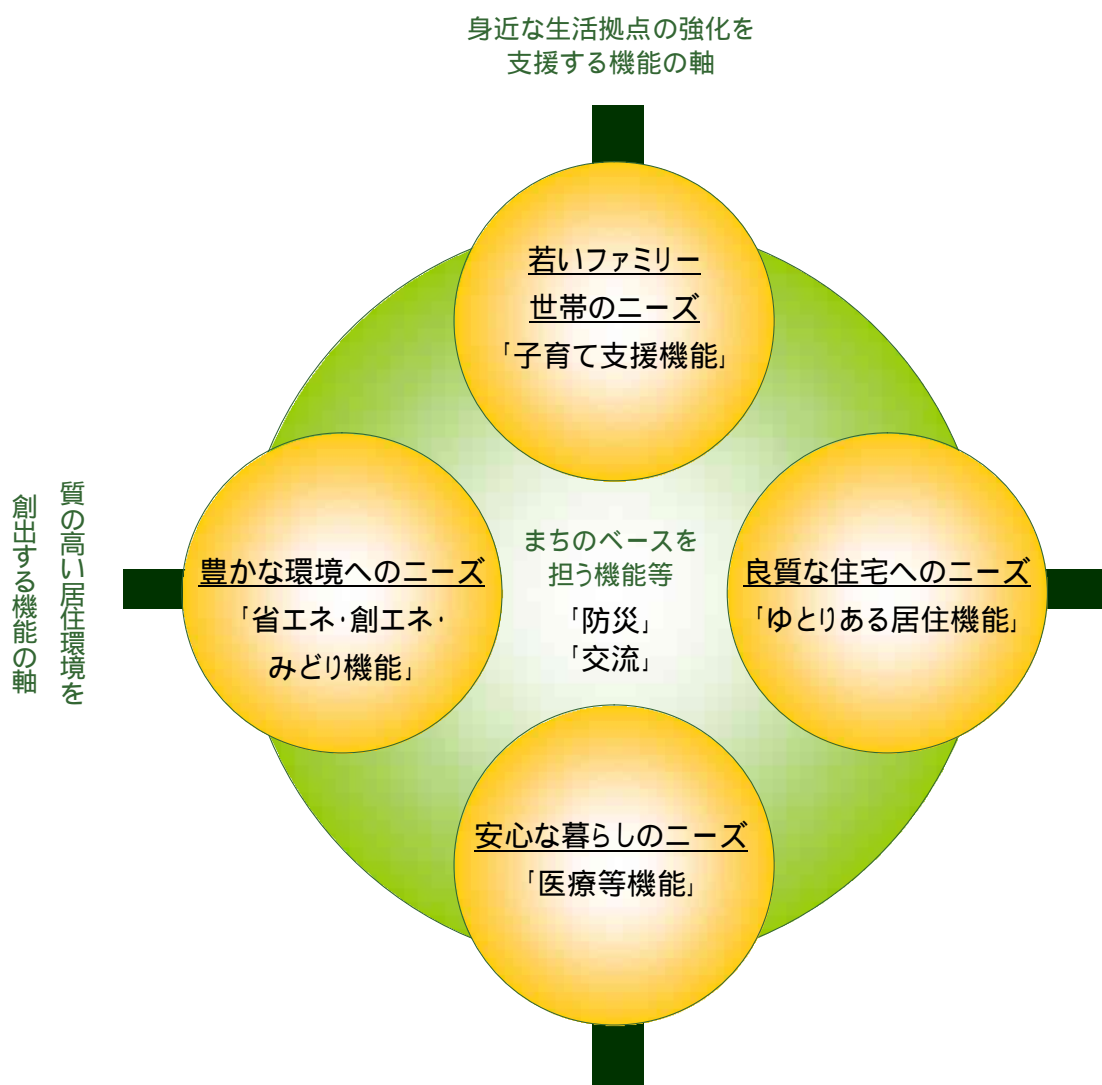
災害に備えた防災力とともに、医療・健康増進機能が充実したまち

地域に活力と交流をもたらす現役世代が住みやすいまち

環境に配慮するとともに、身近な生活機能（拠点性）が充実したまち

(2) 目指すべき機能の構成

整備コンセプトを踏まえ、方南町住宅跡地に導入すべき機能構成を以下のように想定する。



3. 方南町住宅跡地の活用方針

基本方針及び地域の実情を踏まえ、方南町住宅跡地において、以下の施設等の導入・整備を目標とする。

以下に示すいずれの施設も、基本的には民間による整備、管理運営を前提とする。ただし、設置や管理運営等において、必要に応じ、区等も適切な支援措置等を講ずる。

なお、各種法令、条例・要綱等（杉並区みどりの条例、杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱等）を適切に遵守するものとする。

(1) 導入すべき施設等

防災関連施設

地域の防災力を強化・支援するため、防災関連施設を導入する。

- ・地域（町会）の防災対策に資するための防災倉庫を設置する（床面積12㎡程度）。
なお、独立した建屋ではなく、他施設内に計画しても良い。
- ・防災行政無線子局（自立ポール式で、アンテナ（スピーカー設置）高さはG L + 15m以下）の設置スペースを確保する（2㎡程度）。

広場

地域の防災性強化、居住環境向上、交流促進等の観点から、広場状の公開空地を整備する。

- ・災害時の一時集合場所として機能するオープンスペース（広場空間）を計画する。
なお、規模は350㎡以上（可能な限り広い方が望ましい）とする。
- ・地域のイベント（こども相撲大会等）の開催、保育園の園庭（参照）との一体的な利用等に配慮する。
- ・消防用の防火水槽を地下等に整備する（100t）。
- ・緑化や緑陰の創出に努める（後述「緑化空間」と同趣旨）。

子育て支援施設

方南町地域の子育て世代の保育ニーズの高さに対応するため、認可保育園を導入する。

- ・定員102名（0歳児：9名、1歳児：15名、2歳児：18名、3歳児：20名、4歳児：20名、5歳児：20名）程度を想定する。
- ・通常の保育と併せて、子育て支援事業（100㎡程度の一時保育施設等）の施設の整備が望ましい。
- ・園庭（250㎡以上）。なお、広場状空地（参照）は園庭に隣接して計画するものとし、必要に応じて一体的な利用も可能な仕様とする（扉をつけるなど）。

住宅施設

地域活力の源泉となる子育て世代や若者層の居住ニーズに対応するため、住宅施設を導入する。

- ・集合住宅を基本とし、総占有面積の過半をファミリー向けの住戸とする。
（分譲・賃貸の別は問わない。他施設との合築も認められる。）

- ・耐震性、耐火性に優れた建築物とする。
- ・入居者は地元町会への加入を原則とする。

道路・通路

跡地活用を支える自動車・歩行者の動線ネットワークを確保する。

- ・現行の位置指定道路によって形成されているネットワーク機能は確保する。
- ・必要に応じて、通路等を整備する。

緑化空間

みどり豊かな居住環境と街並み創出の観点から、敷地内に質の高い緑化空間を整備し、適切な維持管理に努める。

- ・道路沿いのみどり環境を豊かにする植栽など、まちのみどり環境や街並み景観の向上に資する緑化空間の創出に努める。

環境対応

地球環境にやさしい住宅都市の実現に向けて、環境技術の進展等を活かし、暮らしの安心と環境に配慮した施設整備を推進する。

- ・省エネ・創エネの観点から、太陽光発電などの再生可能エネルギーの積極的利用を図るとともに、蓄電池の導入、雨水利用設備の設置や建物緑化等についても効果的な活用を図ることが望ましい。
- ・低炭素都市の実現に寄与するため、パッシブデザイン（１）による居住環境と自然環境との調和などに配慮した施設計画とする。

（１）建築の設計手法のひとつ。特別な機械装置を使わずに、建物の構造や材料などの工夫によって熱や空気の流れを制御し、快適な室内環境をつくり出す手法。

（２）導入が望ましい施設等

医療施設等

暮らしの安心を支える地域医療の充実に資するため、以下のような医療施設等の設置が望ましい。

- ・医療モール
- ・人間ドック等が可能な健康診断・検査等を備えた施設
- ・専門分野や高度医療分野における地域病院
- ・医療と介護が連携したサービス付き高齢者向け住宅

地域交流施設

地域活動の活性化・交流を促進するため、以下のような地域交流施設の設置が望ましい。

- ・地元町会の会合やイベント等にも利用できる集会スペース
- ・なお、独立した建屋ではなく、他施設内に計画しても良い。また、他用途との併用（時間等による使い分けなど）なども考えられる。

[参考] 方南町住宅跡地の活用方針に示す導入施設・都市基盤施設等の一覧

導入すべき施設等

導入施設	意図	要件・規模等	備考
防災関連施設	地域の防災力の強化・支援	地域の防災対策に資する倉庫の設置 (床面積12㎡程度)	・独立した建屋ではなく、他施設内への計画も可
		防災行政無線子局の設置スペースの確保(2㎡程度)	・自立式(区で設置)を想定
広場	地域の防災性強化、居住環境向上、交流促進に資する	広場状の公開空地とし、350㎡以上確保(可能な限り広い方が望ましい) 消防用防火水槽(100t)の整備 緑化・緑陰の創出	・地域イベントの開催、保育園の園庭との一体利用等にも配慮
子育て支援施設 (認可保育園)	方南町地域の子育て世代の保育ニーズの高さに対応	定員102名(0歳児:9名・1歳児:15名・2歳児:18名・3歳児:20名・4歳児:20名・5歳児:20名)程度を想定 別途、子育て支援事業(一時保育施設等)用に100㎡程度の床面積を確保が望ましい 園庭(250㎡以上)	・広場状空地(参照)は園庭に隣接して計画するものとし、必要に応じて一体的な利用も可能な仕様とする(扉をつけるなど)
住宅施設	地域活力の源泉となる子育て世代や若者層の居住ニーズに対応	集合住宅を基本とする 総占有面積の過半をファミリー向け	・分譲・賃貸の別は問わない ・他施設との合築も可 ・地元町会への加入を原則
道路・通路	跡地活用を支える自動車・歩行者の動線ネットワークの確保	現行の位置指定道路によるネットワーク機能を確保 必要に応じて通路等を整備	
緑化空間	みどり豊かな居住環境と街並みの創出	まちのみどり環境や街並み景観の向上に資する緑化空間の創出	
環境対応	地球環境にやさしい住宅都市の実現	太陽光発電等の再生可能エネルギーの積極的利用 蓄電池の導入、雨水利用設備の設置、建物緑化等の効果的な活用が望ましい パッシブデザインによる居住環境と自然環境との調和等に配慮	

導入が望ましい施設等

導入施設	意図	要件・規模等	備考
医療施設等	暮らしの安心を支える地域医療・健康管理・健康増進機能の強化	医療施設等の設置が望ましい (例) ・医療モール ・人間ドック等が可能な健康診断・検査等を備えた施設 ・専門分野や高度医療分野における地域病院 ・医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅	
地域交流施設	地域活動の活性化・交流の促進	地域(町会)の会合、イベント準備等に利用可能な集会スペースの設置が望ましい	・独立した建屋ではなく、他施設内への計画も可。

4．実現に向けて

方南町住宅跡地の土地活用の実現に向けて、留意すべき事項を以下に整理する。

民間事業による土地活用の実現

- ・本方針に基づく具体的な土地活用は、民間事業者の知恵やノウハウを活用し、実現を図る。なお、必要に応じて、区等も適切な支援措置を講ずる。

土地処分方法

- ・土地取得者による事業計画に対し、本方針の反映を図り、目指すべき土地利用を実現するため、土地処分方法等について関係官署と十分な協議・調整を行っていく。

(参考資料) 火災危険度

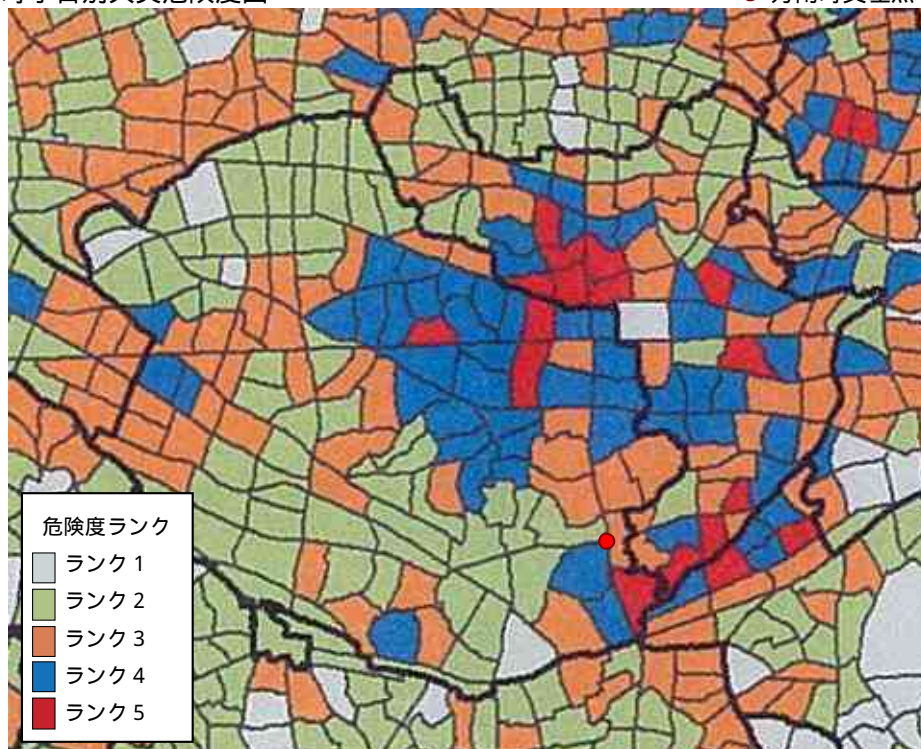
杉並区には、火災危険度ランク4からランク5の町丁目が広範囲に広がっており、火災の危険度は高い。

方南町周辺地域は、方南1丁目のランク5をはじめ危険度が高い。

中野区・渋谷区側の危険度も高く、ランク4から5の市街地が広がっている。23区の中でも震災時の火災危険性の高い地域のひとつである。

町丁目別火災危険度図

● 方南町交差点



(東京都都市整備局「地震に関する地域危険度測定調査(第6回)」(2008年2月))