

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(中間のまとめ)概要

■策定の目的

○阿佐ヶ谷駅北東地区については、総合病院と小学校の移転改築に伴う土地利用転換を契機として、教育環境の向上に加えて、喫緊の課題である防災性・安全性の向上に資する道路基盤等の改善と、にぎわいなどの都市機能を強化し、あわせてみどりや周辺の住環境とも調和したまちづくりを計画的に進めていきます。

○このため、「[杉並区まちづくり基本方針\(杉並区都市計画マスタープラン\)](#)」や「[阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針](#)」等の方針や[関連計画等に基づき、これまでの意見交換会等での地域住民等の意見を踏まえ](#)、地区計画制度の活用を柱とする「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」を策定し、総合的・一体的なまちづくりに取り組む。

○具体的な手法としては、[地区計画制度\(街並み誘導型地区計画\)](#)等の活用と、関連する主要生活道路の拡幅整備や個人共同施行による土地区画整理事業等を想定。

○本計画については、[事業の進捗状況等に応じて、適宜適切な見直し](#)を行う。



(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の概要

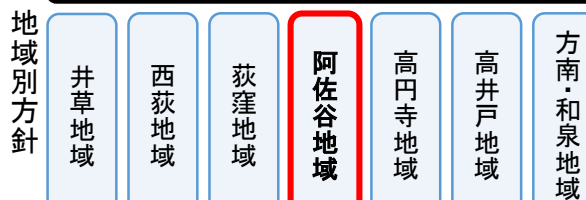
●まちづくり計画の位置付け

○東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

○杉並区基本構想(10年ビジョン)

杉並区まちづくり基本方針
(杉並区都市計画マスタープラン)
平成30年3月一部改定

分野別方針



※都市計画手法に関する基本的な考え方を記載

平成29年7月策定
阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

反映 ※「まちのグランドデザイン」(「杉並区まちづくり基本方針」の地域別方針を補完)

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画

※関連する上位方針や計画、地域の現状や課題等を踏まえ、まちづくりの目標や方針、それらを実現する手法(地区計画等の都市計画の決定、関連する制度や事業の活用)を位置づける。

まちづくり関連計画

- ・防災都市づくり推進計画(東京都)
- ・道路整備方針
- ・杉並区景観計画等

●まちづくり計画の構成イメージ

現状・課題

阿佐ヶ谷駅北東地区の現状・課題や地域の動き

まちの将来像

防災性・安全性の向上と、駅前にふさわしい都市機能の強化、みどりや住環境と調和したまちづくり

【まちづくりの目標】

災害に強い安全・安心なまち / にぎわいや利便性が高まり、来街者が集うまち / 歴史と文化が調和したみどり豊かなまち

テーマごとのまちづくりの方針(まちづくりの方針、取組の方向性)

土地利用

安全・安心

みどり・景観

にぎわい

次頁参照

※阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針を反映するとともに、[意見交換会等での意見などを踏まえた新たな視点](#)を、加える。

具体的な取組

都市計画手法の活用

- 地区計画制度(杉並区決定)
 - ・街並み誘導型地区計画の活用
- 用途地域変更(東京都決定)
 - ・用途地域変更について東京都と協議
- 高度地区の変更(杉並区決定)等

関連する制度・事業

- 道路基盤整備等
 - ・主要生活道路(杉一馬橋公園通り)の拡幅整備(杉並区)
 - ・土地区画整理事業(個人共同施行)等

まちづくり計画の実現に向けて

- 地域住民等への適切な情報提供
- 個人共同施行者との連携
- 施設建設に当たっての地域住民等の意見聴取等

- 東京都等の関連機関に対する事業への協力要請
- 関連するまちづくり施策等との連携、ハード・ソフト両施策の連携

=北東地区の課題=

- 震災時に甚大な被害が想定
- 道路基盤の改善
- 貴重なみどりの保全・創出
- 更新時期を迎えた複数の大規模建築物等
- 駅前にふさわしいにぎわいの創出

まちづくり計画・テーマごとのまちづくりの方針（概要）

（まちづくりの方針）

土地利用

【大規模敷地ゾーン等】

- ▶多様な都市機能の向上、みどりや周辺の住環境との調和
- ▶各街区の特性に応じた土地利用の誘導
- ▶緑と融合した景観づくりの推進

【商店街ゾーン】（新進会商店街等）

- ▶快適な買い物環境の向上や店舗の連続性など魅力的な街並み形成

安全・安心

- ▶周辺道路基盤の整備による防災性と歩行者等の安全性の向上（※）

- ▶地域医療拠点の集約化・機能向上（※）

- ▶災害に対する地域の安全性の向上（※）

（※）阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

みどり・景観

- ▶屋敷林のみどりの保全と周辺環境との調和（※）

- ▶新たなみどりの創出とネットワーク化（※）

- ▶みどりや歴史と融合した景観づくり

（※）阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

にぎわい

- ▶杉一小跡地等におけるにぎわいの拠点づくり（※）

- ▶駅周辺にふさわしいにぎわい創出（※）

- ▶商店街周辺の歩いて楽しいまちづくり（※）

（※）阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

（取組の方向性）

●土地利用の見直し

杉並第一小学校跡地及び病院移転用地については、土地利用の見直し（用途地域変更や容積率変更）を検討。

●街並み誘導型計画の活用

地区全域で「建築物の高さ制限」や「壁面の位置の制限」「壁面後退区域の工作物」等、街区特性やまちづくりへの貢献等を考慮した建築物等のルールを策定。

●街並み誘導型地区計画の活用

「建築物の高さの制限」「壁面の位置の制限」「壁面後退区域の工作物の設置制限」等のルールを策定。なお、ルールの策定に当たっては、商店街関係者等の意見聴取を踏まえて、適切な制限内容を検討。

●区の道路事業や個人共同施行の土地区画整理事業の施行

- ・杉一馬橋公園通り等の拡幅整備等により交通の円滑化など道路環境の課題解決を図る。
- ・3つの大規模敷地の沿道敷地における歩道状空地の整備や無電柱化の検討等を進める。
- ・道路基盤整備と敷地の整序による総合病院や小学校の移転改築の着実な実施。

●街並み誘導型地区計画の活用

新進会商店街通りについては、地区計画の適切な運用により、建築物の建替え時等に段階的に歩行空間を確保。

●区に関連施策の連携

- ・杉一馬橋公園通り等の区道について、自転車通行空間の整備に努める。
- ・水害対策については、施設建設時の雨水浸透・貯留施設の設置の誘導 等

●土地利用の見直し等

けやき屋敷の屋敷林については、用途地域変更（容積率変更を想定）や地区計画制度（地区施設の設定や緑化率等）を活用し、将来にわたって可能な限り保全。

●都区の緑化制度の活用

- ・地区計画制度の活用とともに東京都や杉並区の緑化基準の運用により、可能な限り敷地や建築物の緑化に努める。
- ・「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく自然環境調査の実施等

●保全した屋敷林の維持管理等

けやき屋敷の屋敷林をできる限り保全するとともに、地域への開放や維持管理について、今後、地権者・病院運営法人と協議・調整を行う。

●杉並区景観計画の運用

杉並区景観計画等の適切な運用により、みどりや歴史と調和した魅力的な景観づくりを進める。

●土地利用の見直し（用途地域変更を想定）や地区計画制度の活用

- ・杉並第一小学校跡地について一体的な街区として用途地域変更を検討するとともに、街並み誘導型地区計画による建築物等のルールを定め、良好な街並み形成に資する施設建設を誘導。
- ・新進会商店街通り等については、街並み誘導型地区計画を活用した魅力的な街並み形成や歩行者優先化等に取り組む。

●地域や関係機関等の連携

- ・小学校跡地活用について、民間のノウハウをより有効に活用した新たなにぎわいの拠点づくりについて、今後、地域関係者等からのご意見を伺いながら、検討を行う。
- ・鉄道事業者等と連携し、高架下通路や高架下北側通りの環境改善を進める。