

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの取組について

阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくり計画等の検討状況について、以下のとおり報告いたします。

1 まちづくり計画等の策定

「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」を踏まえ、北東地区における一体的・総合的なまちづくりに取り組むため、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」（以下「まちづくり計画」という。）を策定する。その後、まちづくり計画を踏まえ、地区計画（区決定）や用途地域変更（都決定）等の都市計画決定を行う。（別紙1）

2 まちづくり計画等の検討状況

まちづくり計画等の検討に当たっては、以下のとおり、地域住民等の意見聴取等を行いつつ進めている。（別紙2、3）

- ① 昨年9月、北東地区まちづくりの機運醸成等を目的に、同地区の課題でもある都市の防災をテーマに、まちづくりイベントを開催するとともに、11月から、北東地区内の地権者や居住者等を対象に意見交換会を開催している。昨年度は、北東地区内のまち歩きや事例見学を行うとともに、安全・安心、にぎわい等のテーマについて、ワークショップ形式での意見交換を行った。（5回開催）
- ② 意見交換会の内容については、まちづくりだよりを発行し、地域住民等への情報共有を図った。また、30年1月には、杉並区都市計画マスタープラン一部改定の説明会の会場等において、北東地区まちづくりのパネル展示を行い、来場された方に北東地区まちづくりの取組等の説明を行った。
- ③ 現在は、8月に第6回意見交換会を開催し、まちづくり計画や地区計画の考え方等について、意見交換を行った。今後も引き続き、意見交換会等を開催するとともに、これまでの意見等を踏まえ、まちづくり計画（中間まとめ）や地区計画素案等を作成する。

3 今後のスケジュール（予定）

平成30年9月	第7回意見交換会
10月～	オープンハウス まちづくり計画中間のまとめ、地区計画等素案の検討 第8回意見交換会等 まちづくり計画（案）、地区計画原案の検討等 まちづくり計画、地区計画原案の策定
平成31年度	都市計画手続等

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の構成イメージ

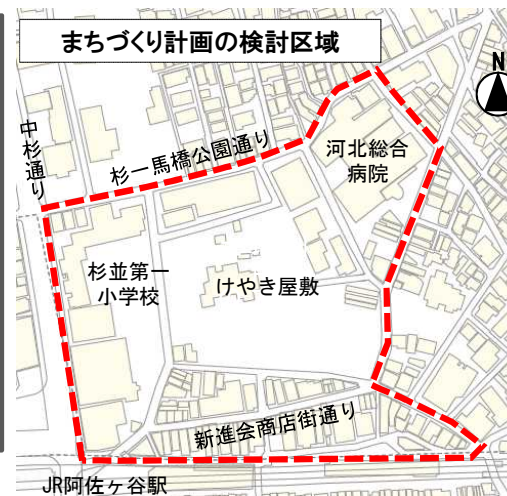
■策定の目的・位置付け

○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、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る必要がある。

○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、一体的・総合的なまちづくりに取り組む。

○まちづくり計画については、検討対象区域の現状や課題等を踏まえ、地区の将来像やまちづくりの方針、具体的な手法等を提示する。

○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)や用途地域変更等の都市計画手法の活用と、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している。

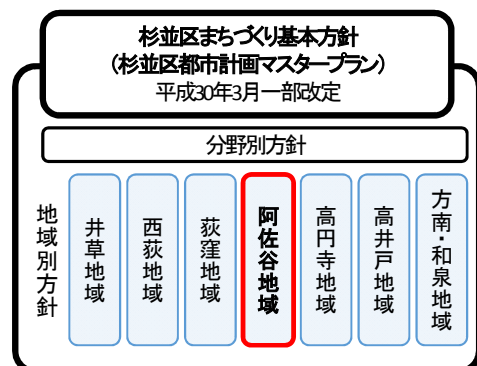


○阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針等を踏まえ、杉並第一小学校、けやき屋敷、総合病院と駅周辺の商業施設・商店街を含む区域を基本として、地区計画等を検討する。

検討区域を示す

■ まちづくり計画の概要

●まちづくり計画の位置付け



※都市計画手法に関する基本的な考え方を記載

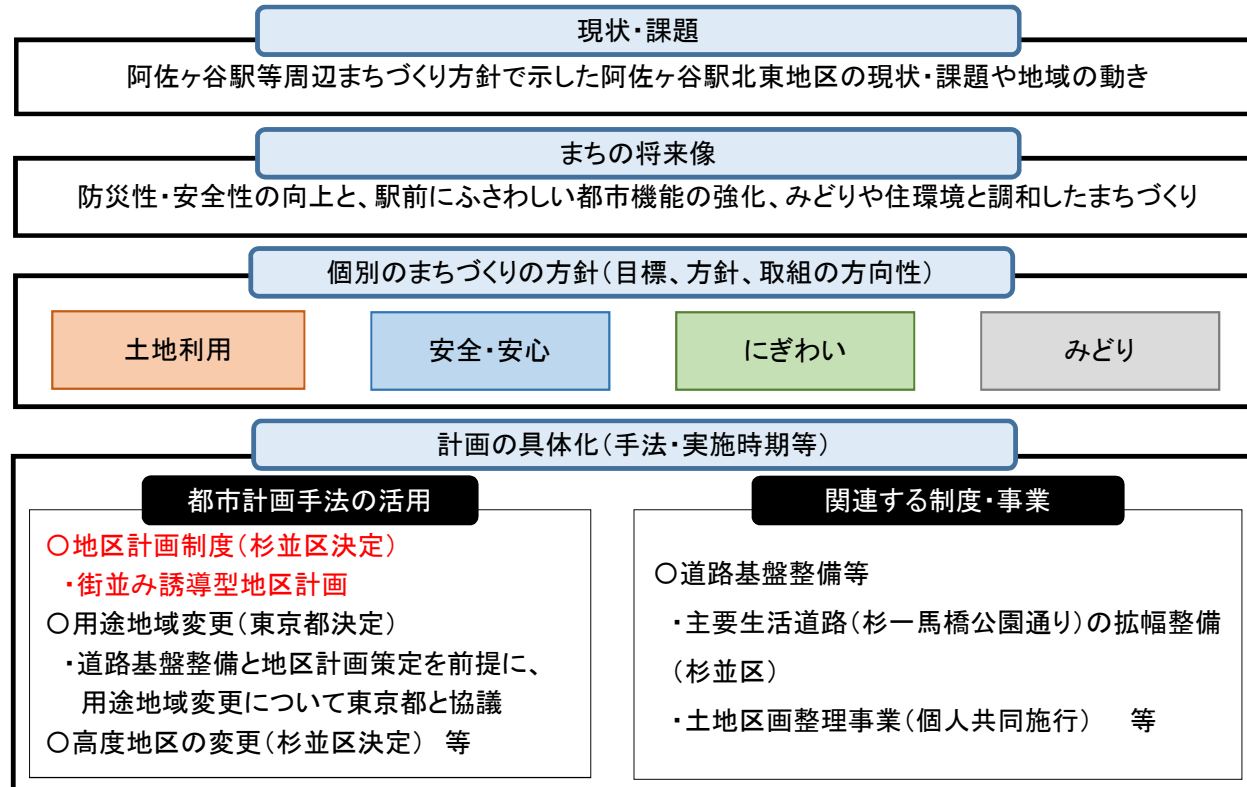
平成29年7月策定
阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

※「まちのランドデザイン」(「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など)を提示する。

●まちづくり計画の構成イメージ



まちづくり計画の実現

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり意見交換会等での主な意見

まちづくり in 阿佐ヶ谷 みんなで知ろう防災まちづくり

平成 29 年 9 月 18 日（月）阿佐谷地域区民センター（出席）22 名

＜説明内容＞

都市の防災に関する有識者による講演、防災まちづくり等のパネル展示。

＜主な意見等＞

- ・ 道路の拡幅整備について
- ・ 避難場所の確保について 等

第 1 回意見交換会

平成 29 年 11 月 19 日（日）阿佐谷児童館（出席）7 名

＜説明内容＞

阿佐ヶ谷駅北東地区のまち歩きによる課題の共有と意見交換。

＜主な意見等＞

- ・ 商店街通りの交通環境（交通量や道路の幅員等）について
- ・ 歩行者の安全性について 等

第 2 回意見交換会

平成 29 年 12 月 2 日（土）阿佐谷地域区民センター（出席）10 名

※まちづくり事例見学：練馬駅南口地区、江古田北部地区

＜説明内容＞

地区計画や道路拡幅整備の先行事例の見学と意見交換。

＜主な意見等＞

- ・ 地区計画制度の活用について
- ・ 歩行者の安全性の確保について

第 3 回意見交換会

平成 30 年 1 月 31 日（水）阿佐谷地域区民センター（出席）14 名

＜説明内容＞

商店街通りを中心とした「安全・安心」「にぎわい」等について説明を行ない、意見交換を行った。

＜主な意見等＞

- ・ 地区計画の目標像の明確化について
- ・ 建築物等のルールの考え方（高さや壁面の位置の制限）について
- ・ 建物等の色彩について

第4回意見交換会

平成30年2月23日（金）阿佐谷地域区民センター 出席 11名

<説明内容>

区域内の道路（歩行空間や沿道緑化等）や街並み（建物高さ等）のあり方等について説明を行ない、意見交換を行った。

<主な意見等>

- ・ 杉一馬橋公園通りの交通安全上の課題について
- ・ 屋敷林とその周辺の景観について
- ・ 建築物等のルールの考え方（地区計画の適用時期等）について 等

第5回意見交換会

平成30年3月20日（火）阿佐谷地域区民センター 出席 19名

<説明内容>

区域内の街並みのあり方（これまでの振返り、景観やみどり等）について説明を行ない、意見交換を行った。

<主な意見等>

- ・ 高さ制限の考え方について
- ・ 地区内の景観の考え方について
- ・ 屋敷林の保全等について

第6回意見交換会

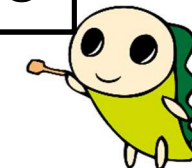
平成30年8月29日（水）阿佐谷地域区民センター 出席 28名

<説明内容>

これまでの意見交換会の振返りやまちづくり計画の考え方、地区計画制度の活用等について説明を行ない、意見交換を行った。

<主な意見等>

- ・ 意見聴取の方法について
- ・ 道路基盤整備に伴う歩行者の動線について
- ・ 建築物の高さ制限の考え方について 等



平成30年1月

阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくりだより No.1



日頃から、区のまちづくりにご理解とご協力をいただきありがとうございます。
区では、昨年11月から、阿佐ヶ谷駅北東地区（区域については、中面をご覧ください）の皆様との意見交換会等を開催しながら、まちづくり計画の検討を進めています。

このたび、意見交換会の開催状況など、阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりに関する情報を、皆様にご案内することを目的に「まちづくりだより」を発行することといたしました。是非ご覧いただくとともに、今後の意見交換会等へのご参加など、引き続き皆様のご協力をよろしくお願い申し上げます。

阿佐ヶ谷駅北東地区での意見交換会がスタート！

阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりを進めるためには、まちづくり検討区域内にお住まいの方や土地・建物の権利をお持ちの方等と、まちの現状や課題を共有し、将来のまちの姿を考えていくことが大切です。

そのため、区では、意見交換会等を開催し、北東地区のまちづくりについて皆様のご意見を伺っているところです。

今号では、第1回意見交換会での阿佐ヶ谷駅北東地区の「まち歩き」と、第2回意見交換会での「まちづくり事例見学」について紹介します。

■まちづくりの先行事例を見学しました。

昨年12月2日に開催した第2回意見交換会では、阿佐ヶ谷駅北東地区の将来の街並み形成など、まちづくりの具体的なイメージを共有するため、類似のまちづくりの事例である、練馬駅南口地区と江古田北部地区の見学を行いました。

【見学地1】練馬駅南口地区

練馬駅南口地区は、都市計画法に定める「地区計画」(P.4 ※1) という方法を活用し、良好な街並み形成に取り組んでいる地区です。



地区計画を活用して建て替えた場合の、街並みの違いを確認しました。

建物の壁面の後退をルール化し、歩行可能な空間を確保しています。

壁面後退の幅の計測や利用状況を調べ、後退幅の違いによる歩きやすさなどを確認しました。



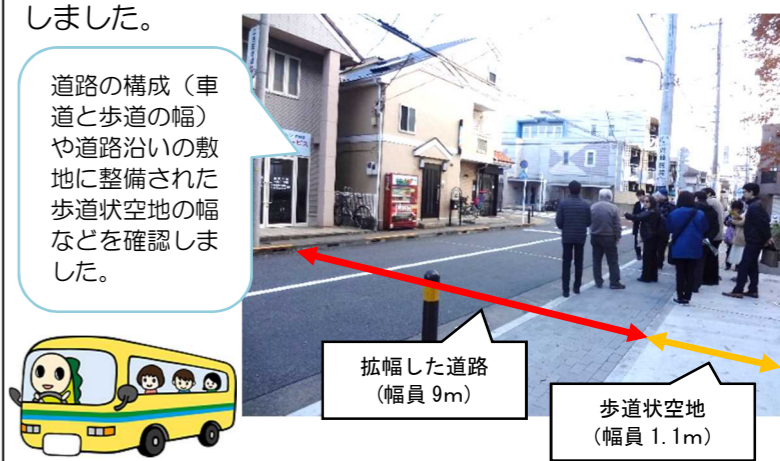
建て替え前の建物
建築の法令上の制限（道路斜線制限等）を受け、建物上部が斜めになっています。

建て替え後の建物
地区計画で、建物の壁面後退や高さの最高限度等のルールを定めることで、建物のボリュームや道路斜線制限が緩和されています。

建物の壁面後退

【見学地2】江古田北部地区（武蔵野音楽大学周辺）

江古田北部地区では、幅員9mに広げた道路の事例を見学しました。



道路の構成（車道と歩道の幅）や道路沿いの敷地に整備された歩道状空地の幅などを確認しました。

拡幅した道路（幅員9m）

歩道状空地（幅員1.1m）

『まちづくりイベント in 阿佐ヶ谷「みんなで知ろう！防災まちづくり」』を開催しました

昨年9月18日、阿佐ヶ谷地域区民センターにおいて、『まちづくりイベント in 阿佐ヶ谷「みんなで知ろう！防災まちづくり」』を開催しました。当日は、阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの課題でもある、都市の「防災」をテーマにした基調講演とパネル展示を実施しました。

基調講演は、株式会社防災都市計画研究所代表取締役所長の吉川忠寛氏より、「都市型災害とまちづくり」というテーマで、阪神淡路大震災や熊本地震等の災害現場に学ぶ防災まちづくりの教訓と課題についてご講演をいただきました。

災害現場での体験を踏まえた、大変わかりやすいお話しであり、改めて、地域における防災まちづくりの重要性を考える有意義な時間になりました。

また、合わせて実施したパネル展示では、「地震被害シミュレーション」の結果や耐震・不燃化、狭あい道路等の区の防災まちづくりの取組、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりに関するパネル展示を行い、来場された皆様にご覧いただきました。



講演会の様子

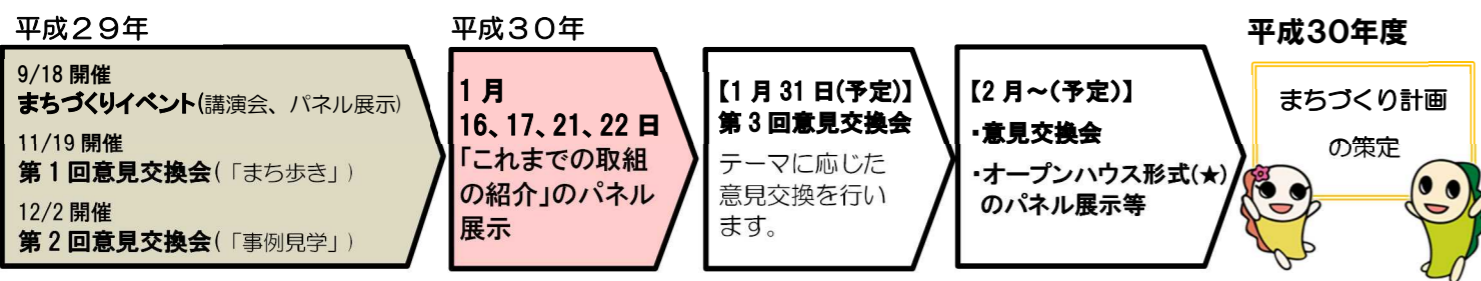


パネル展示の様子

今後のまちづくりの進め方について

区では、今後も意見交換会等を開催しながら、地区計画（※1）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」（※2）の検討を進めてまいります。意見交換会等の経過と予定は、下の図をご覧ください。

また、1月に開催する、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）一部改定(案)の説明会の会場において、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり・意見交換会等のこれまでの取組を紹介するパネル展示を行います。（会場等の詳細は、別紙チラシをご覧ください。）



※意見交換会等の様子は、今後も開催状況に応じて、「まちづくりだより」でお知らせします。

★オープンハウスとは、会場にパネル等で資料を展示し、来場された皆さまに区の担当職員等が直接説明する方式です。

※1「地区計画」とは、都市計画法による制度で、目指すべきまちの将来像を実現するため、地区の特性に応じた道路の位置や建物の建て方等の制限などを、都市計画にきめ細かく定めるものです。

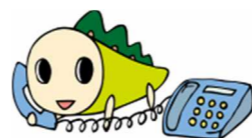
※2「まちづくり計画」とは、「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」など関連する上位計画、地域からの意見、地域の現状や課題等を背景として、まちづくりの目標や方針、それらを実現する手法（地区計画等の都市計画の決定、関連する制度や事業の活用など）を位置付けるものです。

「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり」のこれまでの取組や詳細については、杉並区公式ホームページをご覧ください。

検索方法：トップページ > 暮らしのガイド > まちづくり > まちづくり > 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり

お問い合わせ

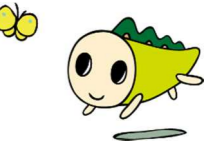
杉並区 都市整備部 まちづくり推進課 地区計画係
〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1
電話 03-3312-2111 (内線3373)



阿佐ヶ谷駅北東地区の「まち歩き & 意見交換」～まちの現状や課題を確認しました～



昨年11月19日に開催した第1回意見交換会では、阿佐ヶ谷駅北東地区内でのまち歩きを行いました。当日は、阿佐ヶ谷児童館に集合した後、参加された皆さんと、区職員等が、あらかじめ設定したコースを歩き、途中の7つのチェックポイントを中心に、まちの現状や課題を確認しました。各チェックポイントでは、現在の道路や歩行空間の幅を計測したり、新進会商店街の街並み（建物の建て方の状況等）を確認しました。



まち歩きや事例見学で共有した内容などについては、第3回以降の意見交換会での検討等に活かしてまいります。

チェックポイント①（杉並第一小学校校庭側道路）

確認した内容

- 歩道や車道を含めた道路幅員を測定しました。（幅員約6m）
- 道路と敷地の高さを測定しました。杉並第一小学校やけやき屋敷の地盤面が道路より高いことを確認しました。



チェックポイント②・③（新進会商店街通り）

確認した内容

- 歩道や車道を含めた道路幅員を測定しました。（幅員約4.5m）
- 道路幅員に比べて、車や自転車の交通量が多く、歩行者の安全性に課題があることを改めて実感しました。



- 道路から建物の外壁までの現在の距離を測定しました。また、その距離が、0.5m、1m、1.5mになった場合には、それぞれどのような空間になるのかを確認しました。
- 合わせて、壁面が後退した部分の使い方を確認しました。看板や自転車が置かれ、歩行者の通行に影響を与える事例が見られました。



道路から壁面後退している部分

阿佐ヶ谷駅北東地区・まち歩きのコースとチェックポイント



- 建物の階数や高さを確認しました。そして、一定以上の高さの建物になると、建築の法令上の制限を受け、建物上部が傾斜した形状になること、建物の高さを確保した建て方とするためには、道路から離れて建てる必要があることなどを確認しました。



建築の法令上の制限により、道路に近接した建物上部が傾斜した建物の事例



道路から後退して建てることで、一定の建物高さを確保した建替えの事例

チェックポイント⑥・⑦（杉一馬橋公園通り）

確認した内容

- 拡幅が予定されている区間について、現在の道路の状況（車道や歩行者空間の幅員等）を計測しました。
- チェックポイント⑦では、道路拡幅後の幅員（約9m）の位置を確認し、将来の道路空間のイメージを共有しました。



⑥道路幅員（約5.3m）



⑦道路幅員（約4.5m）

チェックポイント④・⑤

確認した内容

- 現在の道路の幅員を計測するとともに、一定程度の車の出入りがあることを確認しました。



④道路幅員（約6.3m）



⑤道路幅員（約4.6m）

主な意見・感想

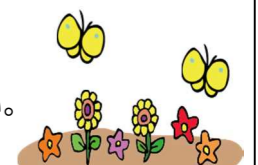
まち歩き終了後、阿佐ヶ谷児童館に戻り、参加された皆さんから、ご意見や感想を伺いました。

【新進会商店街通りに関すること】

- 交通量が多く、車とすれ違う際は、人や自転車が止まって待つことがある。
- 歩道状の空間を設けるのであれば、できるだけ広い方が望ましい。
- 合わせて、無電柱化ができれば良いと思う。等

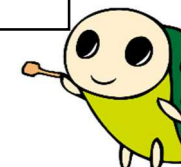
【杉一馬橋公園通りに関すること】

- 車や自転車などの交通量が多いが、道路幅が狭い。
- 道路が蛇行している所は、見通しが悪い。等





阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくりだより No.2



平成30年8月

日頃より杉並区のみちづくりにご理解とご協力をいただきありがとうございます。

区では、昨年11月から、阿佐ヶ谷駅北東地区（区域については、下の図をご覧ください。）の皆様との意見交換会等を開催しながら、「（仮称）阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」（以下、「まちづくり計画」という。）の検討を進めています。

今回のまちづくりだよりでは、第3回以降の意見交換会等の主な内容やご意見を紹介するとともに、第6回意見交換会の開催についてもご案内しています。

是非ご覧いただくとともに、今後の意見交換会等へのご参加など、引き続き皆様のご協力をよろしくお願い申し上げます。

第6回意見交換会を開催します！！

開催日時：平成30年8月29日（水）19時00分～20時30分

会場：阿佐谷地域区民センター 2階 第6集会室

対象：まちづくり検討区域内の皆様（右下の図をご覧ください）
（お住まいの方、営業されている方、土地・建物の権利をお持ちの方）



〈意見交換会の主な内容（予定）〉

- これまでの取組の振り返り
- まちづくり計画の考え方等
- ◇阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり検討区域外の方も意見交換会の傍聴は可能です。
- ◇お車でのご来場はご遠慮ください。
- ◇お子様をお預かりする体制がございませんので、あらかじめご了承ください。

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり検討区域図

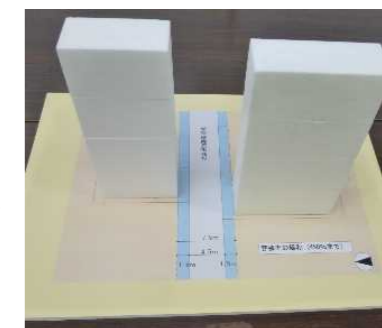


意見交換会の進め方

これまでの意見交換会では、区からの説明や情報提供だけではなく、参加された皆様が、まちの課題やまちづくりのイメージを実際に感じて、共有していただけるよう、まち歩き（第1回）やまちづくりの先行事例の見学（第2回）を行いました。第3回以降は、会の冒頭で前回の内容を振り返るとともに、スライドや模型（第3回）を使いながら、阿佐ヶ谷駅北東地区のみちづくりの考え方について、意見交換を行いました。



スライドを活用したまちづくりのイメージの説明



模型を使って、商店街通りの街並みイメージを共有（第3回）

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりのパネル展示を行いました！

【開催日】平成30年1月16日（火）・17日（水）／会場：ビーンズ阿佐ヶ谷でくて広場
平成30年1月21日（日）・22日（月）／会場：阿佐谷地域区民センター } （参加人数延べ302名）

区では、平成30年3月、阿佐ヶ谷駅北東地区における都市計画手法の活用を明らかにするため、「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）」の一部改定を行いました。改定に先立ち、一部改定（案）についてご意見を伺うため、1月にオープンハウス形式の説明会を開催し、延べ300名を超える皆様のご来場をいただきました。

また、この説明会と合わせて、それぞれの会場で、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの取組に関するパネルを展示し、来場された皆様からのご意見やご質問に対して、区職員が直接説明を行いました。

オープンハウス当日の写真



場所：ビーンズ阿佐ヶ谷でくて広場

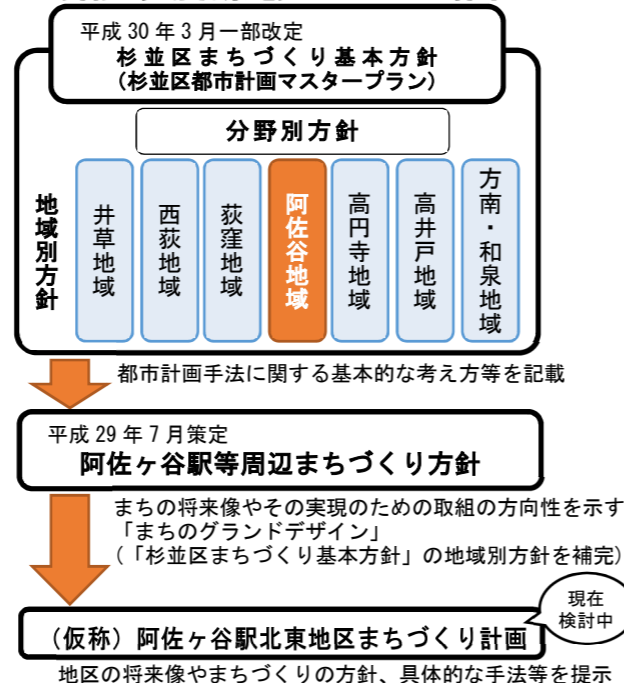


場所：阿佐谷地域区民センター

オープンハウスの主なご意見

- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 壁面をそろえて、道路斜線がなくなる街並みは、良いと感じた。 | 新進会商店街通りは狭くて危険なので、安全対策を進めてほしい。 | けやき屋敷のみどりは貴重なので、可能な限り残してほしい。 |
| 道路の拡幅に合わせて、交通規制も考える必要があると思う。 | けやき屋敷西側の道は、歴史ある道としてシンボルロードになると良い。 | 施設整備の方針の全体像が分からなかったため、説明してもらい良かった。 |

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの体系



今後のまちづくりの進め方について

区では、今後も意見交換会等を開催しながら、「まちづくり計画」(※1)の策定を目指すとともに、地区計画(※2)制度の活用等を検討していきます。意見交換会等のこれまでの取組経過と今後の予定は、次のとおりです。

平成29年度の取組経過

- 平成29年
- 11/19 開催 第1回意見交換会
 - 12/2 開催 第2回意見交換会
- 平成30年
- 1/16・17・21・22 開催 オープンハウス
 - 1/31 開催 第3回意見交換会
 - 2/23 開催 第4回意見交換会
 - 3/20 開催 第5回意見交換会

平成30年度

- 【今回】
8月29日（水）第6回意見交換会
- 【9月～（予定）】
・意見交換会やオープンハウス形式のパネル展示等
- ※オープンハウスとは
会場にパネル等で資料を展示し、来場された皆さまに区の担当職員等が直接説明する方式です。

「まちづくり計画」の策定

※まちづくり計画の策定にあわせて、まちづくりを実現する手法として、**地区計画制度の活用等**を検討していきます。

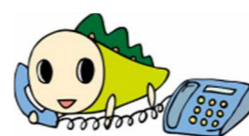
※今後の意見交換会の開催日時は、案内チラシ等をお配りしてお知らせします。

※1「まちづくり計画」とは、「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」など関連する上位計画、地域からの意見、地域の現状や課題等を背景として、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など）を位置づけるものです。

※2「地区計画」とは、都市計画法による制度で、目指すべきまちの将来像を実現するため、地区の特性に応じた道路の位置や建物の建て方等の制限などを、都市計画にきめ細かく定めるものです。

「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり（阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針を含む）」のこれまでの取組や詳細については、杉並区公式ホームページをご覧ください。
検索方法：トップページ＞くらしのガイド＞まちづくり＞まちづくり＞阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり

杉並区 都市整備部 市街地整備課 地区計画係
〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1
電話 03-3312-2111（内線3373）



お問い合わせ



意見交換会の内容（第3回～第5回）



第3回意見交換会 ● 検討テーマ：「安全・安心」・「にぎわい」

【開催日：平成30年1月31日(水) / 会場：阿佐谷地域区民センター2階 第6集会室 / 出席者：14名】
新進会商店街通りを中心とした「安全・安心」「にぎわい」等について、街並み誘導型地区計画の活用イメージと合わせて、意見交換を行いました。

説明した主な事項

① 歩行者や買い物客の安全性

建替え時に、建築物を道路から後退して建てることで、歩行空間が生まれ、歩行者等の安全性・快適性が高まります。商店街では買い物環境が向上することで、にぎわいの創出も期待されます。

② 建築物を建替える際の手法

街並み誘導型地区計画を導入すると、建替え時に建築物を道路から後退して建てることで、斜線制限等が緩和され、駅前の商店街にふさわしい土地利用が可能になります。

③ 良好な街並みの形成

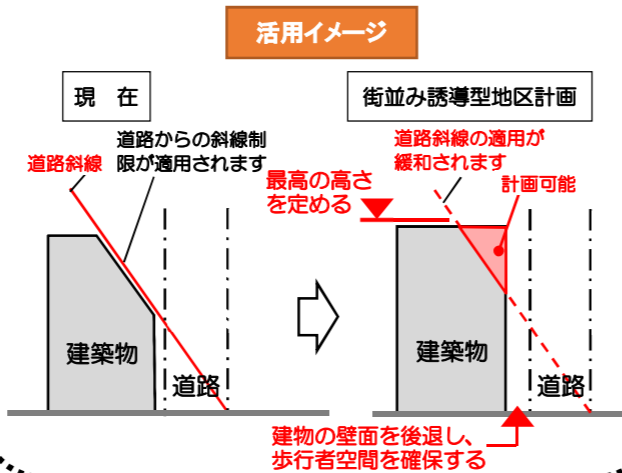
建替え後の建築物の高さや壁面の位置がそろう事で、調和のとれた良好な街並みが形成されます。

主なご意見

- ・壁面後退により歩行者空間が広がるので良いと思う。
- ・壁面後退の距離は1.0m～1.5mくらいが適当だと感じる。
- ・壁面後退の数値を2段階にするのも良いと思う。

街並み誘導型地区計画とは？

都市計画法に定める地区計画の手法のひとつで、必要な道路空間を確保し、土地の有効利用を促進するなど、街並みを整えるための制度です。建築物の壁面の位置の制限や高さの最高限度等を定めることで、道路幅員による容積率制限や斜線制限等を緩和することができます。



第5回意見交換会 ● 検討テーマ：区域内の街並みのありかた

【開催日：平成30年3月20日(火) / 会場：阿佐谷地域区民センター2階 第1集会室 / 出席者：19名】
区域内の街並みのありかた（景観やみどりなど）などについて意見交換を行いました。

説明した主な事項

① みどりの保全と創出について

区域内の貴重なみどりである、けやき屋敷の屋敷林の特色について説明しました。また、こうした区域内のみどりを将来にわたって保全・創出するための手法として、地区計画制度の活用（地区施設や緑化率の最低限度）や、杉並区の緑化計画等の制度について紹介しました。

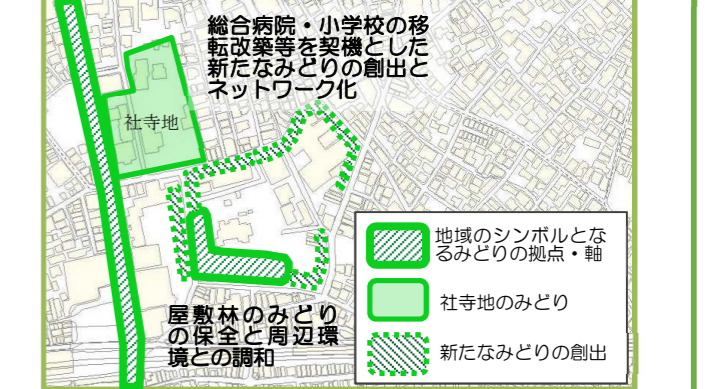
② 景観について

杉並区景観計画や、区内の他の地区計画における景観形成に関する取組を紹介しました。

主なご意見

- ・けやき屋敷の南側は、古道である。けやきを残してほしい。
- ・樹木を移植するのは費用的にも大変なので、新しい木を植え替えたほうが良いと思う。

みどりの保全・創出の考え方（出典：阿佐ヶ谷駅周辺まちづくり方針）



緑化計画によるみどりのイメージ



第4回意見交換会 ● 検討テーマ：区域内の道路や街並み

【開催日：平成30年2月23日(金) / 会場：阿佐谷地域区民センター2階 第1集会室 / 出席者：11名】
区域内の道路（歩行空間や沿道緑化）や街並み（建物高さ等）のあり方について意見交換を行いました。

説明した主な事項

① 区域内の道路（歩行空間や沿道緑化）について

区域内の現在の道路の幅や交通規制、交通量（自動車・自転車・歩行者）などを説明し、区域内は通学や通院など歩行者も多く、交通が集中していることを共有しました。また、第2回意見交換会で現地見学をした「練馬区江古田北部地区」の道路整備（幅員9m）の事例を紹介し、杉一馬橋公園通りが将来9mに拡幅された場合の、歩行空間や沿道緑化のイメージを共有しました。

② 街並み（建物高さ等）について

第3回意見交換会で説明した「街並み誘導型地区計画」を使い、建築物の高さをそろえることで調和のとれた良好な街並み形成が可能であることを改めて説明しました。

主なご意見

- ・杉一馬橋公園通りは、坂道で自転車がスピードを出しているなど危ないので、歩道が必要だと思う。
- ・杉一馬橋公園通りが拡幅されれば、商店街の交通量が減るのではないか。

幅員9mに拡幅した道路の事例（練馬区江古田北部地区）



阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの課題のまとめ ～皆様からのご意見での振り返り～

- 区域北側は一方通行や狭い道路が多い。
- 坂道になっており、自転車がスピードを出して走っている。
- 道路北側からの人や自転車の飛び出しが危ない。
- 神明宮の参道で歴史ある道なので、景観への配慮が必要。
- 樹齢数百年のけやきが残る大切な古道。
- 歩行者のための緑道にして、けやきを残してほしい。



- 凡例
● 「安全・安心」「にぎわい」
● 区域内の道路や街並み
● 区域内の街並み(景観・みどり)
- : 皆様からのご意見
 - : それぞれの会で説明した主な内容
 - 土地区画整理事業による付替え後の幅員や交通規制の考え方について説明しました。
 - 杉一馬橋公園通りの拡幅により、商店街の交通量が減ると思う。
 - 壁面後退することで、歩行者空間も広がり安全になると思う。
 - 高さ制限が適用されるのは、建替えの際でよいのか。



阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくりだより No.3



平成 30 年 9 月

日頃から、区のまちづくりにご理解、ご協力をいただき、ありがとうございます。

8月29日に開催した、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり「第6回意見交換会」には、28名の皆さんにご参加をいただき、様々なご意見をいただきました。

当日は、区から、これまでの意見交換会の振り返りと(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(以下、「まちづくり計画」という。)の構成イメージなどについて説明しました。

その後、コンサルタントから、まちづくりを実現するための手法として、地区計画制度の活用や歩行者空間の考え方などについて提案を行い、ご意見を伺いました。

主な説明内容やいただいたご意見などについては、裏面をご覧ください。

また、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり「第7回意見交換会」を、以下の日程で開催いたします。皆さまのご参加をお待ちしております。

第7回意見交換会を開催します！！

開催日時：平成30年9月27日(木) 19時00分～20時30分

会 場：阿佐谷地域区民センター 3階 第4集会室

対 象：まちづくり検討地区内の皆様(右下の図をご覧ください)

(お住まいの方、営業されている方、土地・建物の権利をお持ちの方)



〈意見交換会の主な内容(予定)〉

- 第6回意見交換会の振り返り
- まちづくりの手法(地区計画制度等)について
- ◇阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり検討地区外の方も意見交換会の傍聴は可能です。
- ◇お車でのご来場はご遠慮ください。
- ◇お子様をお預かりする体制がございませんので、あらかじめご了承ください。

まちづくり検討地区(まちづくり計画対象地区)



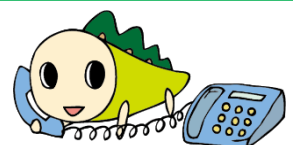
※「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」とは、「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」など関連する上位計画、地域からの意見、地域の現状や課題等を背景として、まちづくりの目標や方針、それらを実現する手法(地区計画等の都市計画の決定、関連する制度や事業の活用など)を位置づけるものです。

※「地区計画」とは、都市計画法による制度で、目指すべきまちの将来像を実現するため、地区の特性に応じた道路の位置や建物の建て方等のルールなどを都市計画にきめ細かく定めるものです。

「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり(阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針を含む)」のこれまでの取組や詳細については、杉並区公式ホームページをご覧ください。
検索方法：トップページ > 暮らしのガイド > まちづくり > まちづくり > 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり

お問い合わせ

杉並区 都市整備部 市街地整備課 地区計画係
〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1
電話 03-3312-2111 (内線3373)





第6回意見交換会の概要



開催日:平成30年8月29日(水)

会場:阿佐谷地域区民センター2階 第6集会室/出席者:28名

■「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」の考え方について
「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」の構成イメージについて、区から説明を行いました。

「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」の構成イメージ

◇北東地区の現状・課題

震災時に甚大な被害が想定、ぜい弱な道路基盤、みどりの保全・創出にぎわい創出など

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の反映

◇まちの将来像と目標(案)

防災性・安全性の向上、駅前にはふさわしい都市機能の向上、みどりや住環境と調和したまちづくり
防災性・安全性の向上/みどりの保全・創出/駅周辺にふさわしいにぎわい

◇まちづくりのテーマ

- 2つのゾーン(3つの大規模敷地等、商店街)ごとに検討するテーマ:土地利用
- 2つのゾーンに共通のテーマ:安全・安心、みどり・景観、にぎわい
- 上記のテーマについて、「まちづくりの方針」等を検討する

まちづくり計画の実現を図るため、地区計画制度等の都市計画手法や区の事業・制度を活用します。

第6回意見交換会での主なご意見

杉一馬橋公園通り等の拡幅整備はまだ先の話なので、現在の新進会商店街通りの交通安全対策を早急をお願いしたい。

高い建物が建つことで、視野が遮られるのではないかな。

壁面を後退した場合、その部分の敷地面積は減ってしまうのか。



後退部分には、塀などの工作物の設置はできませんが、敷地面積に算入可能です。

■まちづくりの手法について(街並み誘導型地区計画を活用したまちづくりの提案)

区からの「まちづくり計画」の考え方の説明を受けて、コンサルタントから、北東地区のまちづくり(建築物等のルールや歩行者空間等)の考え方について説明を行いました。なお、説明した内容は、まちづくりを考える上での提案であり、内容が決定したものではありません。

- 活用を想定している「街並み誘導型地区計画」は、都市計画法に定める地区計画の手法のひとつです。
- 建築物等に関するルール(※)を定めることで、道路幅員による容積率制限や道路斜線制限等の緩和が可能になり、土地の有効利用や良好な街並みを誘導する制度です。なお、定めたルールが適用されるのは、現在の建物を建替える場合などです。
- この制度の活用を基本に、これまでの意見も踏まえつつ、以下のとおり新進会商店街や大規模敷地におけるまちづくりの考え方を提案しました。

新進会商店街について

- 壁面の後退について、新進会商店街通りは主に1m程度ではないか。(後退が0.5mで良い箇所もあります。)
- 壁面の後退を2段階で考えることで、圧迫感が生じないようにする方法もある。(練馬駅南口の事例写真を参照)
- 高さの最高限度について、現在建っている建築物が将来、同じ規模に建替えられるよう考える必要がある等

大規模敷地について

- 【歩行者空間の考え方】
- 道路の拡幅整備等に伴い、歩行者空間の安全性を高めるため、地区計画において、歩道状空地や沿道緑地のスペースを確保する。また、屋敷林と共存する形で、遊歩道の整備を考える必要がある。
- 【建築物の高さの最高限度等の考え方】
- 北東地区には、現在高さの最高限度の制限が定められていないが、新たに高さの最高限度の制限を定めるに当たっては、以下の視点で考えることが大切である。
 - ・地区外の住宅地等への影響
 - ・北東地区における現在の建築物高さ(25m~30m程度)
 - ・駅周辺の商業地域における最高の建築物高さ(60m超)等

※建築物等に関するルール

「街並み誘導型地区計画」の活用に当り、次の5つのルールを必ず定める必要があります。

- ①壁面の位置の制限(壁面の後退)
- ②建築物の高さの最高限度
- ③建築物の敷地面積の最低限度
- ④建築物の容積率の最高限度
- ⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限

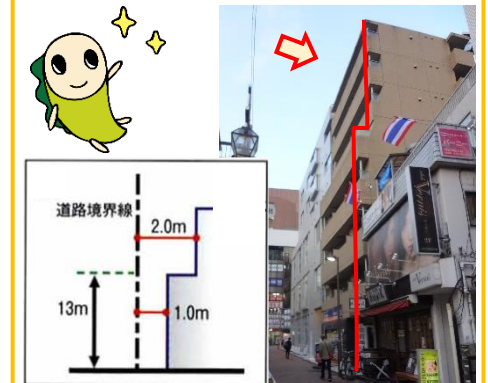


○北東地区では、上記以外にも、建築物等のルールを定めることを想定しています。

練馬駅南口の事例写真

【壁面の位置の制限(壁面の後退)】

道路境界線から1mの壁面の後退を定めるとともに、高さが1.3mを超える部分は、道路境界線から2mの壁面の後退を定めています。



出典:練馬駅南口地区地区計画パンフレット