

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画原案等について

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりについて、阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(原案)(以下、「地区計画原案」という。)を策定しましたので、関連する都市計画の内容や事業等とあわせて、以下のとおり報告いたします。

1 地区計画原案の策定

(1) 目的

都市計画決定に向けた手続きを進めるため、地区計画素案に基づき、「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」、「地区整備計画」について詳細化を図る。

(2) 地区計画の名称、位置、面積等

名称：阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画

位置、面積：杉並区阿佐谷北1丁目3～7番地内(約4.4ヘクタール)

(3) 地区計画原案等の内容

地区計画原案及び関連する都市計画の変更内容は、資料1、資料2のとおりである。

(4) 今後の進め方

区が決定権者である地区計画については、策定した地区計画原案について、都市計画法及び杉並区まちづくり条例に基づき公告・縦覧・説明会・意見書の提出の手続きを実施する。なお、都が決定権者である用途地域の変更については、地区計画原案を踏まえ、今後、都と協議を行う。

2 関連する事業

去る7月31日に認可申請があった阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業(申請者：杉並区、樺興産及び河北医療財団)について、土地区画整理法第4条第1項に基づき、8月30日付で認可を行った。

3 スケジュール(予定)

令和元年9月26日	地区計画(原案)の公告・縦覧、意見書の提出(～10月17日)
9月27日	説明会の開催(28日オープンハウス)
11月～	地区計画等(案)の策定 地区計画等(案)の公告・縦覧、説明会の開催、意見書の提出 杉並区都市計画審議会へ諮問
2年3月	都市計画決定

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画

2 理由

本地区はJR中央線阿佐ヶ谷駅の北東に位置し、歴史と伝統ある小学校や、地域医療の拠点である総合病院、商店街のほか、地区の中央には大規模な屋敷林を有する敷地が立地するなど、駅至近にありながら周辺の社寺地等のみどりとともに良好な市街地環境を形成している。

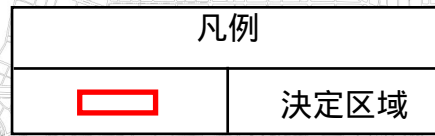
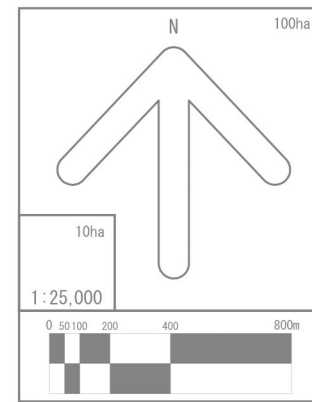
一方、本地区及びその周辺は、「東京都防災都市づくり推進計画（改定）」（平成28年3月）において、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域（阿佐谷・高円寺周辺地域）に指定され、総合病院への緊急車両や一時避難地である馬橋公園へのアクセスなど、道路基盤整備等による地域の防災性・安全性の向上が喫緊の課題となっている。

「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）」（平成30年3月一部改定）では、本地区について、大規模敷地における土地利用転換を契機として、防災性と安全性の向上に資する道路基盤等の改善と、にぎわい・文化・交流・教育・医療などの都市機能の強化を図り、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推進するとともに、移転する小学校の跡地については、駅至近の立地を生かし、一体的な街区として土地利用の見直しを行うことにより、新たなにぎわいの拠点づくりを検討するとしている。また、屋敷林を含む区域については、総合病院の移転に際して、計画的に高度利用を図り地域のシンボルとして将来にわたってみどりを保全し、周辺環境との調和を図るとしている。さらに、駅周辺から続く商店街通りについては、魅力的な街並み形成等による買い物環境の向上に取り組むとしている。

これらの方針等を踏まえ、区では、土地区画整理事業（個人施行）や区の道路事業による主要生活道路の拡幅整備等と連携した総合的・一体的なまちづくりを進めるため、「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」（平成31年3月）を策定した。

こうした背景を踏まえ、阿佐ヶ谷駅北東地区における地域の防災性・安全性の向上やみどりの保全・創出等を図りつつ、地区の特性に応じた土地の合理的利用や魅力的な街並みの誘導等の総合的・一体的なまちづくりを進めるため、阿佐ヶ谷駅北東地区約4.4ヘクタールにおける地区計画の決定を行うものである。

東京都市計画地区計画
阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画
(杉並区決定) 総括図



決定箇所
阿佐谷北一丁目

本図に記載されている用途地域・都市計画道路等の境界は概要なので、詳しくは区役所の窓口で確認してください。

東京都市計画図
(杉並区地域地区図)

平成31年3月現在

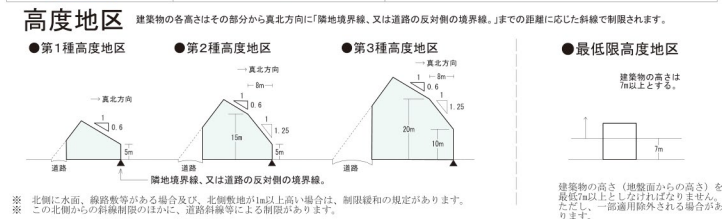
用途地域等凡例

第一種低層住居専用地域		第二種低層住居専用地域	
日影規制値	5mを超える範囲 (一) 3 時間以上 (二) 4 時間以上	10mを超える範囲 (一) 2 時間以上 (二) 2.5 時間以上	建ぺい率 100/50 1(-)/10 70m
高さ制限	10m	150/60 1(-)/10 100/50 10 100m	防火地域 準防火地域
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は1.5mです。日影の規制をうける建築物は、軒高が7mを超える建築物又は、地上3層以上の建築物です。			
第一種中高層住居専用地域		第二種中高層住居専用地域	
日影規制値	5mを超える範囲 (一) 3 時間以上 (二) 4 時間以上	10mを超える範囲 (一) 2 時間以上 (二) 2.5 時間以上	建ぺい率 200/60 200/60 200/60
高さ制限	60m	200/60 2(-) 60m	防火地域 準防火地域
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。日影の規制をうける建築物は、高さが10mを超える建築物です。			
第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	
日影規制値	5mを超える範囲 (一) 4 時間以上 (二) 5 時間以上	10mを超える範囲 (一) 2.5 時間以上 (二) 3 時間以上	建ぺい率 200/60 2(-) 60m
高さ制限	30m	200/60 2(-) 60m	防火地域 準防火地域
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。ただし、第3種高度地区内は、6.5mです。日影の規制をうける建築物は、高さが10mを超える建築物です。			
近隣商業地域		商業地域	
日影規制値	5mを超える範囲 (一) 4 時間以上 (二) 5 時間以上	10mを超える範囲 (一) 2.5 時間以上 (二) 3 時間以上	建ぺい率 300/80 300/80 300/80
高さ制限	30m	300/80 3(-) 60m	防火地域 準防火地域
測定水平面(平均地盤面からの高さ)は4mです。ただし、第3種高度地区内は、6.5mです。日影の規制をうける建築物は、高さが10mを超える建築物です。			

※赤の細線(〇)は用途地域等の境界線です。
 ※赤の太線(□)は防火地域です。(連続して防火地域がつらなる場合は、全体として防火地域の境に沿って赤の太い線面であります。)
 ※容積率は表示範囲以下で、かつ、前面道路の幅員が12m未満の場合は、原則として前面道路の幅員の数値に居住系では4/10を、その他の地域では6/10を乗じたもの以下となります。(例えば、第一種中高層住居専用地域で、容積率200%・前面道路幅員4mの場合、実際の容積率の上限は200%ではなく、4/10×200%×100%となり、400%となります。)
 ※規制される日影時刻は、冬至日における最大日影の午後8時から午後4時までに生ずる日影時間です。
 ※商業地域及び近隣商業地域で、指定容積率が400%以上の区域には、日影規制はありません。
 ※建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画で定められた最低限度以上でなければなりません。(建築基準法第53条の2)

凡例 (上記以外の都市計画等)

表示	種別	名称等
高度利用地区	高度利用地区	上野一丁目地内 梅屋一丁目地内
風致地区	風致地区	香取風致地区 和田堀特別緑地保全地区
特別緑地保全地区	特別緑地保全地区	和田堀特別緑地保全地区
生産緑地地区	生産緑地地区	
低層階商業誘導地区	低層階商業誘導地区	
道路	道路	
駐車場	駐車場	杉並第一新南内野下駐留自転車庫 香取第一新南内野下駐留自転車庫 杉並第三新南内野下駐留自転車庫 杉並第四新南内野下駐留自転車庫
公園・緑地	公園・緑地	
ごみ焼却場	ごみ焼却場	杉並ごみ焼却場
一団地の住宅施設	一団地の住宅施設	高井戸西
都市高速鉄道	都市高速鉄道	
土地区画整理事業	土地区画整理事業	杉並南部・防災復興 香取第二土地区画整理事業 香取第一土地区画整理事業 香取第三土地区画整理事業 香取第四土地区画整理事業 香取第五土地区画整理事業 香取第六土地区画整理事業 香取第七土地区画整理事業 香取第八土地区画整理事業 香取第九土地区画整理事業 香取第十土地区画整理事業 香取第十一土地区画整理事業 香取第十二土地区画整理事業 香取第十三土地区画整理事業 香取第十四土地区画整理事業 香取第十五土地区画整理事業 香取第十六土地区画整理事業 香取第十七土地区画整理事業 香取第十八土地区画整理事業 香取第十九土地区画整理事業 香取第二十土地区画整理事業
地区計画	地区計画	
沿道地区計画	沿道地区計画	
建築協定	建築協定	(建築基準法による)
新たな防火規制区域	新たな防火規制区域	上高井戸一丁目地内



注意 北側に高さ制限がある場合は、北側の建築物の高さから測り、斜線規制の制限があります。
 南側に高さ制限がある場合は、南側の建築物の高さから測り、斜線規制の制限があります。

- 注意事項 本図は、地域地区以外に建築制限に関与の多い主な都市計画について載せています。
- 杉並区は東京都市計画区域(23区)内にあり、全域が「市街化区域」に指定されています。
 - 杉並区には、地区計画で定められている区域を除き、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における外壁の後面距離の指定(建築基準法第54条)はありません。
 - 路幅用途地域(帯状に道路側に指定されているもの)の境界は、一般に次のとおりです。
 - 都市計画道路沿いは原則として計画線(すみ切りを含む)から20m又は30m(中移道・補33)北端を除く、幹線道路の防火地帯指定部分)で、すみ切りについては、計画道路のすみ切りを無視ものとして用途地域の境界線がひかれている場合があります。
 - それ以外の道路は道路境界線から20mです。
 - 特別の建築制限がある地域地区等で主なものは、次のとおりです。
 - 風致地区
 - 原則として、以下の制限となります。
 - 建ぺい率: 40%以下
 - 高さ: 15m以下
 - 敷地面積: 敷地から1.5m以上・道路から2m以上
 - 土地区画整理事業計画決定区域、都市計画道路、公園・緑地等
 - 原則として、計画決定区域内では敷地面積が容易な建築物(水道・鉄骨造2階建など)しか建てられないなどの建築制限があります。ただし、一部地域・路線(区間)を除き、建築制限が緩和される(水道・鉄骨造3階建などが可能)ことがあります。
 - 生産緑地地区
 - 農地等としての管理義務があるので、建築・宅地造成などはできません。また、随時変更がありますので、必ずお問い合わせください。
 - 地区計画区域・沿道地区計画区域・高度利用地区
 - 用途制限、壁面後退、高さ制限、容積率、建ぺい率などの規制がありますので、区の担当課へ必ずお問い合わせください。
 - 特別工業地区(特別用途地区)
 - 大規模な工業や店舗等の発生のおそれのある工場などのほか、風俗営業等を規制しています。
 - 低層階商業誘導地区(特別用途地区)
 - 延べ面積が1,000㎡以上の建築物については、原則1階に一定規模(1階の床面積の2分の1以上、かつ、延べ面積の10分の1以上)の店舗などを設けることとなります。1階に確保できない場合は、3階以上の階に増し増しして設けることができます。
 - 新たな防火規制区域(東京都建築安全条例第7条の3)
 - 新たな防火規制区域の準防火地域内では、原則として、すべての建築物は準防火建築物以上とし、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物としなければなりません(付属する小規模なものなど、対象外となる建築物もあります)。

この図は、東京都知事の本図を受けて、東京都第21、22号の1)の地籍図を利用して作成したものである。
 (東京都)30都市計画第1号、平成30年4月2日
 (東京都)30都市計画第2号、平成30年10月18日
 (東京都)30都市計画第3号、平成31年3月12日

凡	例
市	区
町	界
丁目	界
区役所・区民事務所・地区民生センター	学校(区立を除く)
消防署	警察署
郵便局	官公署
税務署	社
神社	寺院
墓	地
公園	地
病院	院
発電所・変電所	浄水場
下水道	給水場
子供園	保育園
小中学校(区立)	小中学校(区立)
児童館	児童館
高齢者施設(ゆうゆう館)	高齢者施設(ゆうゆう館)
上記以外の施設	

東京都市計画地区計画の決定(杉並区決定)

都市計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画
位 置 ※	杉並区阿佐谷北一丁目3番、4番、5番、6番及び7番地内
面 積 ※	約4.4ha
地区計画の目標	<p>本地区はJR中央線阿佐ヶ谷駅の北東に位置し、歴史と伝統ある小学校や、地域医療の拠点である総合病院、商店街のほか、地区の中央には大規模な屋敷林を有する敷地が立地するなど、駅至近にありながら周辺の社寺地等のみどりとともに良好な市街地環境を形成している。</p> <p>一方、本地区及びその周辺は、「東京都防災都市づくり推進計画(改定)」(平成28年3月)において、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域(阿佐谷・高円寺周辺地域)に指定され、総合病院への緊急車両や一時避難地である馬橋公園へのアクセスなど、道路基盤整備等による地域の防災性・安全性の向上が喫緊の課題となっている。</p> <p>「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)では、本地区について、大規模敷地における土地利用転換を契機として、防災性と安全性の向上に資する道路基盤等の改善と、にぎわい・文化・交流・教育・医療などの都市機能の強化を図り、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推進するとともに、移転する小学校の跡地については、駅至近の立地を生かし、一体的な街区として土地利用の見直しを行うことにより、新たなにぎわいの拠点づくりを検討するとしている。また、屋敷林を含む区域については、総合病院の移転に際して、計画的に高度利用を図り地域のシンボルとして将来にわたってみどりを保全し、周辺環境との調和を図るとしている。さらに、駅周辺から続く商店街通りについては、魅力的な街並み形成等による買い物環境の向上に取り組むとしている。</p> <p>これらの方針等を踏まえ、区では、土地区画整理事業(個人施行)や区の道路事業による主要生活道路の拡幅整備等と連携した総合的・一体的なまちづくりを進めるため、「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」(平成31年3月)を策定した。</p> <p>以上により、喫緊の課題である地域の防災性・安全性の向上、みどりの保全・創出、阿佐谷の歴史を伝える景観づくりや駅周辺における回遊性の向上等を図りつつ、土地の合理的利用や魅力的な街並みの誘導等、本地区の将来を見据えたまちづくりを進めるため、次のとおり目標を定め、地区計画を策定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害に強い安全・安心なまち 2 阿佐谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち

		<p>3 にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまち</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>本地区においては、既存のみどりの保全や新たなみどりの創出、大規模敷地の沿道のみどりと調和した街並みや商店街通りに面する敷地の良好で魅力的な街並みの形成を誘導するとともに、にぎわい・文化・交流・教育・医療など多様な都市機能の強化を図る。あわせて本地区の特性を踏まえ、以下の4つの地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <p>1 中杉通り沿道地区</p> <p>駅至近の幹線道路沿道の立地を踏まえ、小学校跡地を一体的な街区として土地利用の見直しを行い、産業の振興やにぎわいの創出等に資する施設整備により、地域の商店街等の活性化にもつなげるなどを通じて、駅周辺にふさわしいにぎわいの拠点を形成する。</p> <p>2 医療施設地区</p> <p>総合病院の移転に際して計画的な高度利用を図り、地域の安全・安心に資する地域医療拠点の集約化・機能向上とともに、古道の佇まいを活かしつつ、地域のシンボルである屋敷林のみどりを将来にわたって可能な限り保全し、周辺環境との調和を図る。</p> <p>3 教育施設地区</p> <p>小学校の移転によって、将来に向けた教育環境の向上とともに、オープンスペースの創出により、地域の防災性・安全性の向上を図る。</p> <p>4 商店街地区</p> <p>建物更新の時期を捉え、魅力的な街並み形成や歩行者空間の確保等により、買い物環境の向上等に取り組み、歩いて楽しい中層の商業市街地を形成する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>安全で快適な歩行空間を形成し、地区内の道路ネットワークや回遊性の向上とともに、みどりの保全・創出を図るため、以下のとおり地区施設を定める。</p> <p>1 区画道路</p> <p>地区内及び周辺地区の防災性・安全性や回遊性の向上に資する区画道路を配置する。</p> <p>2 緑地</p> <p>総合病院の移転用地のみどりの保全、道路沿いのみどりのネットワークの形成や地区内の新たなみどりの創出に資する緑地を配置する。</p> <p>3 その他の公共空地</p>

		<p>安全で快適な歩行空間の形成を図るため、小学校・病院の移転用地や小学校跡地の敷地内には、歩道状空地を配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>本地区のまちづくりの実現を図るため、立地特性を踏まえ、以下のとおり建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本地区にふさわしい健全なにぎわいや魅力的な街並み形成を図るために、建築物等の用途の制限を定める。また、中杉通り沿道地区及び商店街地区については、道路に面する建築物の1階部分を店舗または事務所など、にぎわいの連続性に資する用途の配置に努める。 2 周辺住環境に配慮し、適正かつ合理的な土地利用を図るため建築物の容積率の最高限度を定める。 3 敷地の細分化を防止することで良好な市街地環境の維持・形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 周辺住環境に配慮し、敷地内の空地や緑地等が一体となった魅力的な街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 本地区全体の景観的調和を図りつつ、魅力的な街並みの形成を促進するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 本地区におけるみどりの保全と創出を図るため建築物の緑化率の最低限度を定める。 7 震災時に倒壊の危険性が高いブロック塀等の設置を制限し、みどり豊かで、安全で快適な街並みを形成するため、垣又はさくの構造の制限を定める。 8 区画道路5号から13号の沿道においては、各地区の土地利用状況を踏まえた安全で快適な歩行者空間を確保し防災性・安全性の向上を図るとともに、連続した良好な街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度や壁面の位置の制限等を定め、前面道路幅員による容積率の制限や道路斜線制限を緩和する。 9 区画道路3号及び8号の沿道においては、安全で快適な歩行者空間の確保に加え、みどりの保全・創出を図りつつ、周辺環境と調和した連続した良好な街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度や壁面の位置の制限等を定め、道路斜線制限や北側斜線制限、隣地斜線制限を緩和する。
	<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 中杉通り沿道地区においては、敷地内に設ける空地は公開を原則とし、周辺道路や接道部等のみどりの配置との関係に留意して、歩きやすく快適に過ごせる空間として整備する。 2 医療施設地区においては、敷地内に存する樹木をできる限り保全し、その維持管理を図る。また、医療施設地区や、その他の大規模敷地に位置付けられた沿道緑地の整備に当たっては、できる限り中高木を植栽し、寺社地のみどりや中杉通りのけやき並木などとの連続性のあるみどりのネットワークを形成するとともに、建築物の壁面・屋上等においても積極的な緑化を図るなど、みどり

		豊かな良好な市街地環境を確保する。					
		3 各施設の建築にあたっては、杉並区雨水流出抑制施設設置指導要綱を踏まえ、雨水浸透・貯留施設の設置に努める。					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路第1号※	9.0m	約237m	—	拡幅
			区画道路第2号	6.0m	約104m	—	拡幅
			区画道路第3号	7.0m	約112m	—	新規
			区画道路第4号	6.5m	約54m	—	拡幅
			区画道路第5号	6.4m	約101m	—	既設
			区画道路第6号	6.4m	約56m	—	既設
			区画道路第7号	4.5m～5.4m	約86m	—	既設
			区画道路第8号	4.0m	約127m	—	既設
			区画道路第9号	4.5m	約141m	—	既設
			区画道路第10号	6.0m	約68m	—	拡幅
			区画道路第11号	6.0m～7.2m	約23m	—	既設
			区画道路第12号	5.3m～6.0m	約21m	—	既設
			区画道路第13号	4.0m	約26m	—	2項道路
		緑地	沿道緑地1号	2.0m	約575m	—	新設 計画図2に示す沿道緑地の範囲に対し、その長さの7/10以上を緑化するものとし、道路や通路の見通しや敷地の開放性を妨げない範囲で良好な景観となるよう植栽を行うものとする。ただし、出入口が確保できない場合等、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができる。
沿道緑地2号	1.0m		約135m	—			
緑地1号	—		—	約1,430㎡	新設(既存門・塀を含む)		

建築物等に関する事項	その他の公共空地	緑地 2 号	—	—	約 690 m ²	新設	
		歩道状空地 1 号	2.5m	約 450m	—	新設	
		歩道状空地 2 号	2.0m	約 363m	—	新設	
	地区の区分	名称	中杉通り沿道地区	医療施設地区		教育施設地区	商店街地区
		面積	約 1.1ha	約 1.4ha		約 0.9ha	約 1.0ha
	建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 5 項に掲げる「性風俗関連特殊営業」の用に供するもの					
		—	2 次に掲げる用途以外の用途としたもの (1)建築基準法別表第 2(イ)項第 1 号から第 9 号に掲げるもの (2)大学、専門学校、専修学校その他これらに類するもの (3)病院 (4)店舗、飲食店その他これらに類するものうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内のもの (5)自動車車庫で床面積の合計が 300 m ² 以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供	2 敷地面積 1,000 m ² 以上の敷地の建築物で、次に掲げる用途以外の用途としたもの (1)学校 (2)児童厚生施設 (3)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4)前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 の 5 で定めるものを除く。) (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの	—		
		—	—	—	—		

			<p>するものを除く。)</p> <p>(6)前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5で定めるものを除く。)</p>		
	建築物の容積率の最高限度※	—	—	—	<p>容積率の最高限度は 390%と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方とする。</p> <p>(1)区画道路7号、12号、13号に接している敷地：$(W+1) \times 6/10$</p> <p>(2)区画道路8号、10号に接している敷地：$(W+0.5) \times 6/10$</p> <p>(3)区画道路9号に接している敷地：$(W+2) \times 6/10$</p> <p>W：建築基準法上の前面道路幅員(前面道路幅員が2以上あるときはその幅員が最大のものとする。)</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は、1,000 m ² とする。			敷地面積の最低限度は、60 m ² とする。
		<p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該規定は適用しない。</p> <p>(1)地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する</p>			

		<p>所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地。なお、当該規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合するに至った土地に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(2)土地区画整理事業の仮換地及び換地により規定値未満となる土地</p> <p>(3)その他、公益上必要な建築物の敷地</p>				
	壁面の位置の制限	<p>1 計画図 3 に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を、計画図 3 で定める後退距離の数値以上とする。なお、10 号壁面については、面する敷地の面積が 1,000 m²以上の場合、後退距離を 2.5m 以上とする。</p> <p>2 前項の規定は、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めたものについては適用しない。</p> <p>3 区画道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が 120 度以上の場合を除く。)においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが 2mとなる線以上に後退させるものとする。</p>				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>計画図3で示す壁面の位置の制限が定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面との間に段差を生ずる土留め等の工作物、外構の階段、塀、さく、門、広告物及び看板又は照明(道路状の面からの高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。)、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 歩道状空地及び沿道緑地に沿って設ける樹木や植栽で歩行者の通行に配慮したもの</p> <p>(2) 交通標識、道路反射鏡、街路灯、その他公共上必要なもの</p>				
	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さの最高限度は次に掲げるものとする。</p> <table border="1"> <tr> <td>40m とする。ただし、都道 427 号線(中杉通り)に接する敷地で、一定の敷地規模を有し、その敷地内に日常一般に公開され、街並みの連続性や回遊性向上等に寄与する空地(以下、「公開空地」という。)が確</td> <td>(1)40mとする。 (2)建築物の各部分の高さは、当該部分から区画道路 1 号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以内範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5m を加</td> <td>(1)30mとする。 (2)建築物の各部分の高さは、当該部分から区画道路 1 号及び 4 号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以内範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に</td> <td>30mとする。</td> </tr> </table>	40m とする。ただし、都道 427 号線(中杉通り)に接する敷地で、一定の敷地規模を有し、その敷地内に日常一般に公開され、街並みの連続性や回遊性向上等に寄与する空地(以下、「公開空地」という。)が確	(1)40mとする。 (2)建築物の各部分の高さは、当該部分から区画道路 1 号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以内範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5m を加	(1)30mとする。 (2)建築物の各部分の高さは、当該部分から区画道路 1 号及び 4 号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以内範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に	30mとする。
40m とする。ただし、都道 427 号線(中杉通り)に接する敷地で、一定の敷地規模を有し、その敷地内に日常一般に公開され、街並みの連続性や回遊性向上等に寄与する空地(以下、「公開空地」という。)が確	(1)40mとする。 (2)建築物の各部分の高さは、当該部分から区画道路 1 号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以内範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5m を加	(1)30mとする。 (2)建築物の各部分の高さは、当該部分から区画道路 1 号及び 4 号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以内範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に	30mとする。			

		<p>保され、区長が、市街地の環境の整備改善に資すると認めるものの高さについては、次の各号に定めるものとする。</p> <p>(1)敷地面積1,000㎡以上の敷地で、敷地内に10分の2以上の公開空地を配置したものは50mとする。</p> <p>(2)敷地面積2,000㎡以上の敷地で、敷地内に10分の3以上の公開空地を配置したものは60mとする。</p> <p>(3)建築物の高さが40mを超える部分の壁面の位置の制限の適用にあたっては、計画図3に示す1号、3号、4号壁面における建築物の外壁又はこれに変わる柱の面から道路境界線までの距離は10m以上とする。</p>	<p>えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。</p>	<p>5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。</p>	
		<p>2 第1項の規定について、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p>			
	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>建築物の形態、色彩、意匠等は、周辺の街並みに配慮し、以下のとおりとする。</p> <p>1 建築物の外壁、屋根等の色彩は、杉並区景観計画に基づき、区内や周辺との景観的調和に配慮して建築するものとする。</p> <p>2 屋外広告物等の形態、色彩、意匠等は、杉並区景観計画に基づき区内や周辺との景観的調和に配慮し、以下のとおりとする。</p>			

		<p>(1)色彩については、蛍光色を使用してはならない。</p> <p>(2)スピーカー等は設置してはならない。</p> <p>(3)腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはならない。</p> <p>(4)点滅式の光源は使用してはならない。</p> <p>(5)表示内容は、自家用広告物に限る。</p>			
	垣又はさくの構造の制限	<p>安全で快適な歩行者空間及びみどり豊かな街並み形成のために、道路、歩道状空地又は隣地に面して設置する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、門柱、門扉、道路面から高さ 60cmを超えない部分及び法令の規定により設置する必要がある部分についてはこの限りではない。</p>			
	建築物の緑化率の最低限度	1 建築物の緑化率の最低限度は次に掲げるものとする。			
		敷地面積 1,000 m ² 以上の敷地については 1/10 とする。	敷地面積1,000 m ² 以上の敷地については2.5/10とする。	敷地面積 1,000 m ² 以上の敷地については 1.8/10 とする。	敷地面積 500 m ² 以上の敷地については 0.5/10 とする。
		2 敷地面積が 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満のものについては、0.5/10 とする。			
	土地利用に関する事項	<p>1 本地区及び周辺のみどりを活かしたネットワークを形成するため、大規模な敷地(敷地面積 1,000 m²以上)については、東京における自然の保護と回復に関する条例や杉並区みどりの条例の緑化基準に基づき、敷地内、建築物の屋上や壁面等の積極的な緑化に努める。</p> <p>2 敷地面積 500 m²未満のものについては、杉並区みどりの条例の緑化基準に基づき緑化に努める。</p>			

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

理由：本地区の喫緊の課題である地域の防災性・安全性の向上、みどりの保全・創出や回遊性の向上等を図りつつ、土地の合理的利用や魅力的な街並みの誘導等、本地区の将来を見据えた総合的・一体的なまちづくりを進めるため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 位置図

[杉並区決定]

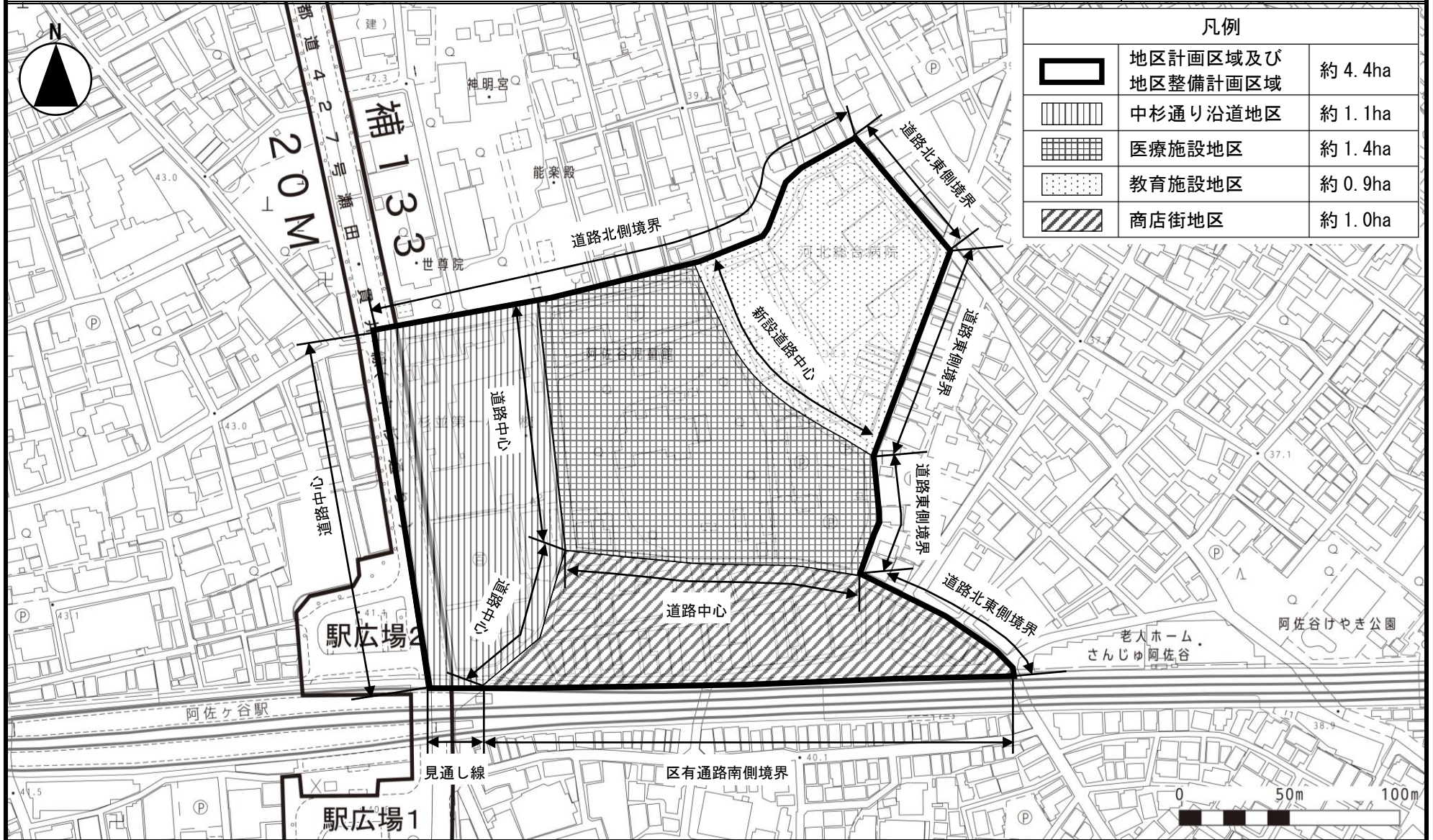


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31 都市基交著第 2 号
(承認番号) 31 都市基街都第 105 号、令和元年 7 月 30 日

東京都市計画地区計画

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 計画図 1

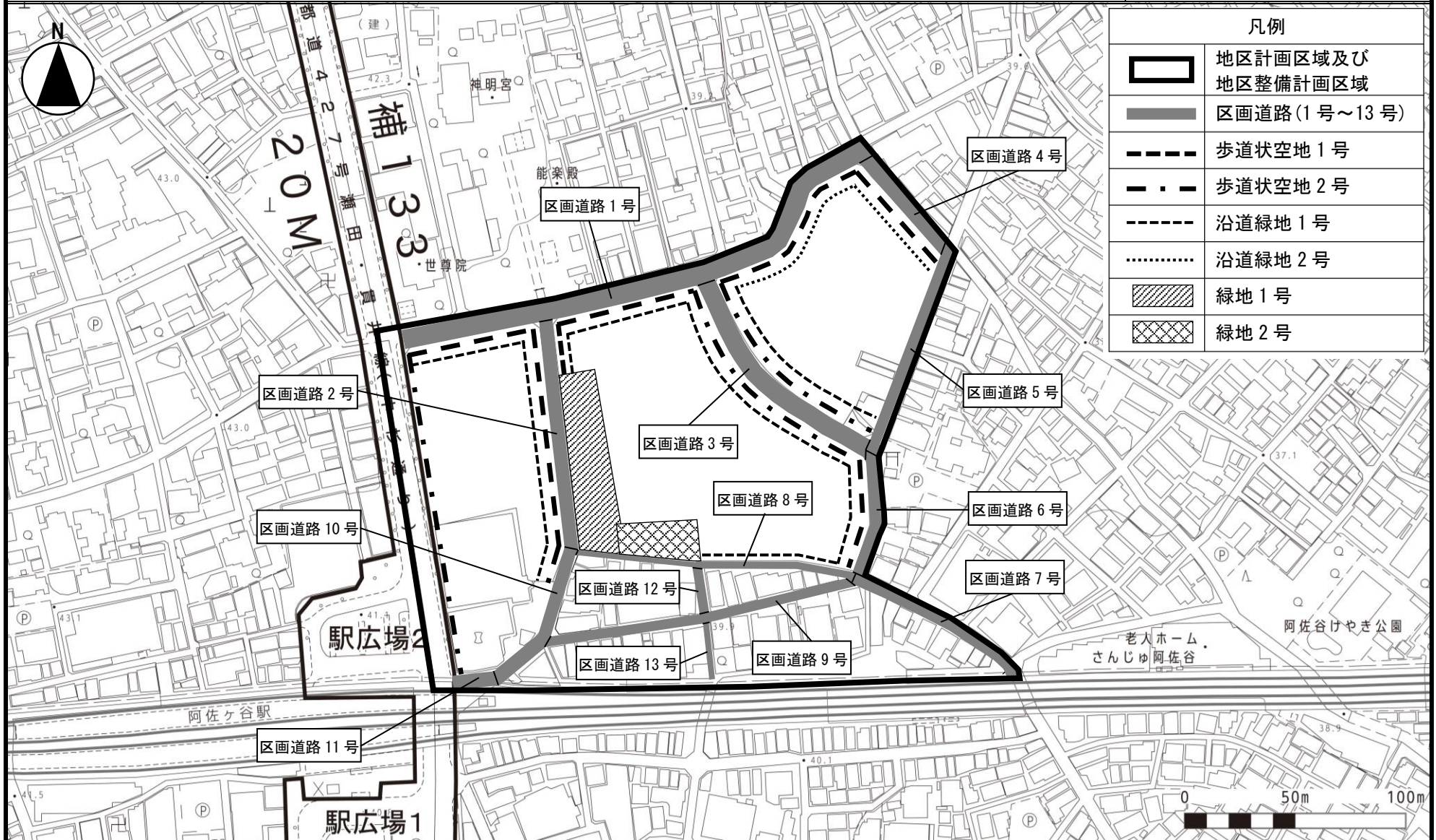
[杉並区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31 都市基交著第 2 号
(承認番号) 31 都市基街都第 105 号、令和元年 7 月 30 日

東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 計画図 2

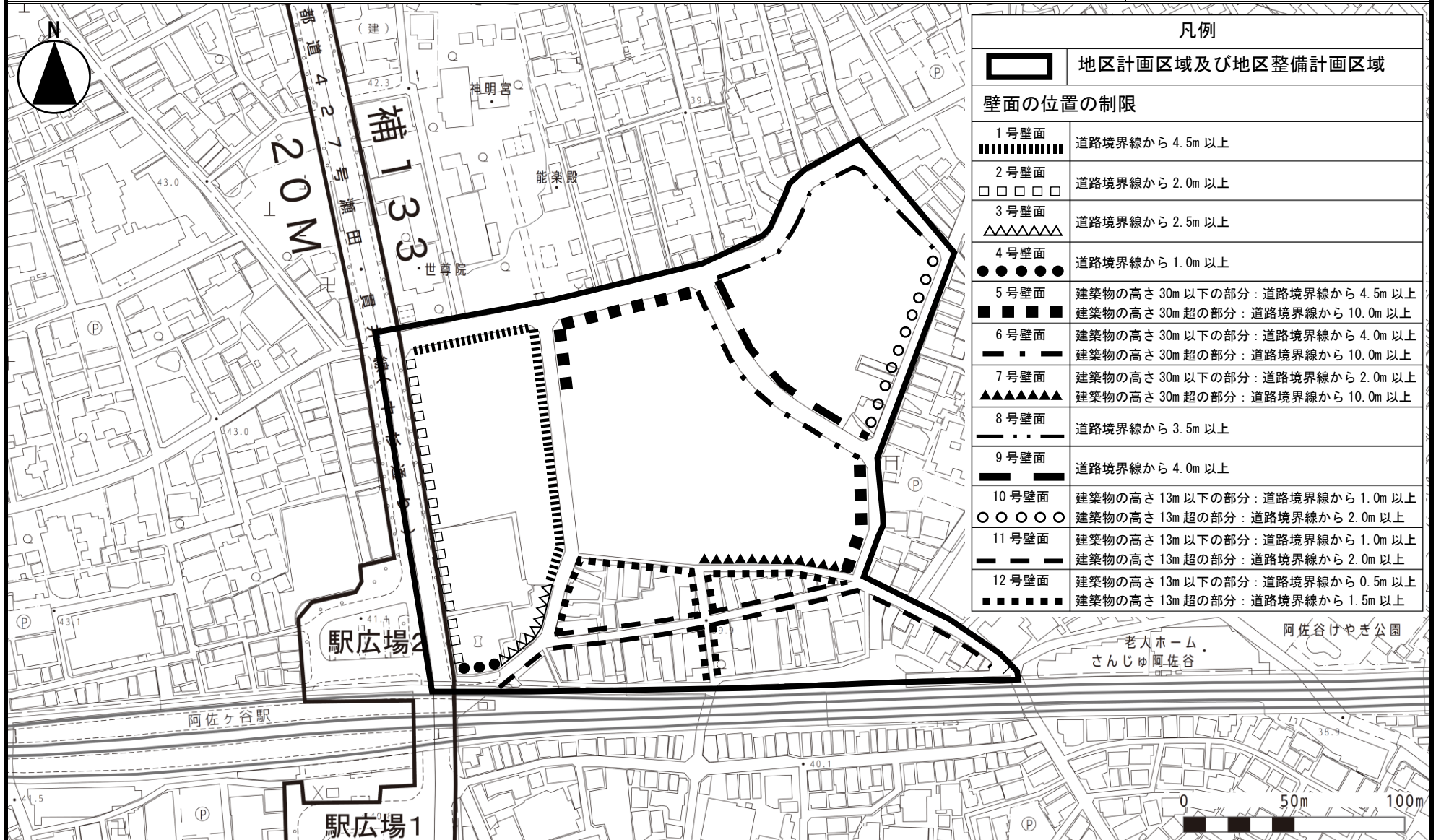
[杉並区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31 都市基交著第 2 号
(承認番号) 31 都市基街都第 105 号、令和元年 7 月 30 日

東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 計画図 3

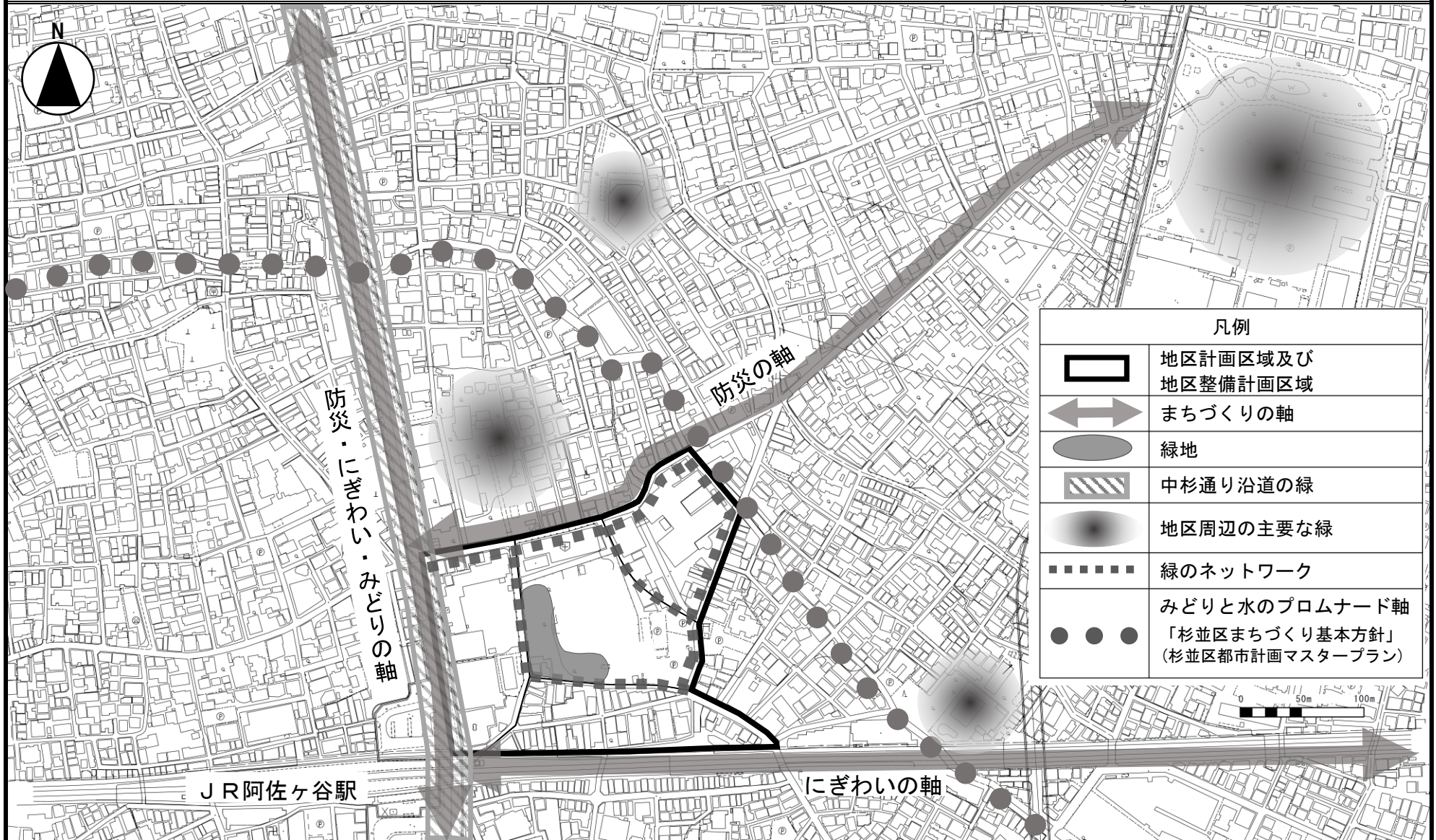
[杉並区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交着第2号
(承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 方針附図

[杉並区決定]

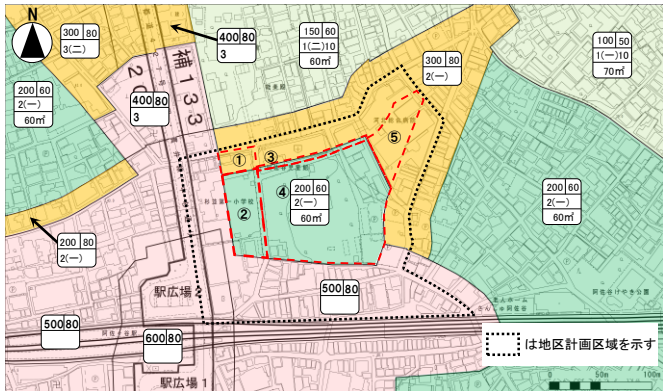


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31 都市基交著第 2 号
(承認番号) 31 都市基街都第 105 号、令和元年 7 月 30 日

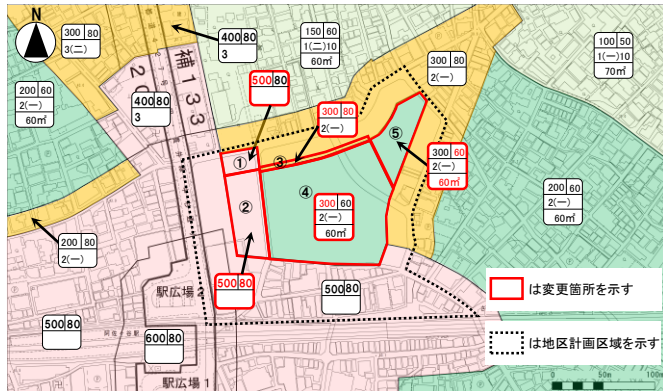
用途地域等の変更内容

※用途地域等の変更内容は、区が策定した案であり決定したものではありません。
内容については、今後、都市計画決定権者である東京都と協議を行ってまいります。

【現況】用途地域



【変更内容】用途地域

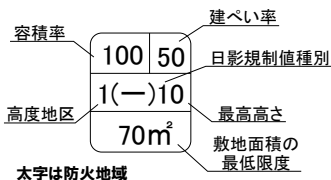


用途地域	建ぺい率	容積率	敷地面積の最低限度	高度地区	防火地域及び準防火地域
① 近隣商業地域	80%	300%	—	第2種	準防火
② 第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
③ 第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
④ 第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
⑤ 近隣商業地域	80%	300%	—	第2種	準防火

用途地域	建ぺい率	容積率	敷地面積の最低限度	高度地区	防火地域及び準防火地域
① 商業地域	80%	500%	—	—	防火
② 商業地域	80%	500%	—	—	防火
③ 近隣商業地域	80%	300%	—	第2種	準防火
④ 第一種中高層住居専用地域	60%	300%	60㎡	第2種	準防火
⑤ 第一種中高層住居専用地域	60%	300%	60㎡	第2種	準防火

凡例

用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	近隣商業地域
	商業地域



○高度地区
・地区計画による特例
都市計画法第12条の10に規定する地区整備計画の区域内において、建築基準法第68条5の5第2項により建築基準法第56条の規定を適用しない建築物については、高度地区による建築物の高さの最高限度の規定は適用しない。

赤字は変更箇所を示す

地区計画素案からの主な修正等一覧

地区計画原案の策定にあたり、地区計画素案の全般について詳細化等を図った。そのうち、地区整備計画（地区施設や建築物等の制限等）に関して修正及び追記等を行った箇所は以下のとおりである。

	項目	地区計画素案の内容	原案の主な修正追記事項	理由
1	地区施設	地区施設の名称を「保存緑地」「歴史的景観保全地区」として記載。	二つの緑地の名称を、緑地1号、2号に修正。	都市計画法所定の表記である「緑地」に統一した。また、自然環境調査結果を踏まえ、緑地部分の面積を補正した。
2	同上	沿道緑地1号及び2号を定めるとともに、計画上やむを得ない部分については、沿道緑地を除く旨を記載。	沿道緑地の設置の考え方を備考欄に記載。	各敷地における車両出入口等の計画を考慮し、設置の考え方を詳細化した。
3	建築物等の用途の制限	「風俗営業」及び「性風俗営業」に関する業種を制限。	制限する用途を「性風俗営業」に限定。	関係法令等を考慮し、修正を行った。
4			「医療施設地区」「教育施設地区」における用途の制限の追加。	病院や小学校の立地を前提とした用途の制限を追加した。（建築可能な用途を列挙）
5	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域において工作物の設置の制限を行う旨を記載。	壁面後退区域における工作物の設置の制限の制限内容を詳細化。	制限の対象となる工作物の種類等を列挙。
6	建築物等の高さの最高限度	高さの最高限度については40mを基本に、敷地内に計画する空地の量に応じて、60mを上限に段階的に適用。	40mを超える高さ制限の適用の考え方を整理。（接道・敷地規模・公開空地の規模）加えて、区長の認定とすることを追加。	基本的な高さ（40m）を上回る高さ制限の適用の考え方を詳細化。なお、公開空地については、別途認定の基準を策定する。
7	建築物の緑化率の最低限度	「教育施設地区」の緑化率の最低限度は15%に設定。	「教育施設地区」の緑化率の最低限度を18%に修正。	まちづくりの課題であるみどりの創出やネットワーク形成に寄与するため、緑化率を見直した。
8	土地利用に関する事項	—	本地区内及び周辺の緑を活かしたネットワーク形成など緑化に関する事項を明記。	緑化率の制限として数値化できない事項を、土地利用に関する事項に整理した。

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(原案) 概要

地区計画素案に基づき、その詳細化等を図り、地区計画原案を策定した上で、都市計画法や杉並区まちづくり条例に基づく公告・縦覧、意見提出や説明会の開催など、都市計画決定に向けた手続きを進めます。

地区計画制度の概要

- 地区計画は都市計画法に基づく制度であり、**所定の都市計画手続きを経た上で、区が都市計画決定**を行います。
- 地区計画に定めた建築物等の制限は、**建物の建替え時等に適用**されます。
- 地区計画は**届出・勧告を基本**とするが、建築物等の制限のうち特に重要な項目は、**条例に定め建築確認申請の審査基準**となります。
- 北東地区については、一般型の地区計画とあわせて「街並み誘導型地区計画」を適用します。

地区計画の構成

- 地区計画の目標
- 区域の整備・開発及び保全に関する方針
 - ➡土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針
- 地区整備計画（具体的なまちづくりのルール等）

地区計画の名称・位置・面積

名称：東京都市計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画
位置：阿佐谷北一丁目3・4・5・6・7番地内
区域面積：約4.4ヘクタール

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）の概要

地区計画の目標

北東地区のまちの現状や課題を踏まえ、杉並区都市計画マスタープラン、「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」や「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」を踏まえ、地区計画の目標を以下のとおり定めます。

（地区計画の目標）

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

区域の整備、開発及び保全に関する方針

（１）土地利用の方針（地区区分）

北東地区を次の４つに区分し、土地利用の方針を定めます。

○中杉通り沿道地区

産業の振興や地域の商店街等の活性化にもつなげるにぎわいの拠点を形成する。

○医療施設地区

計画的な高度利用を図り、地域の安全・安心に資する地域医療拠点の集約化・機能向上とともに、屋敷林のみどりをできる限り保全し、周辺環境との調和を図る。

○教育施設地区

小学校の移転により、将来に向けて教育環境の向上を第一に、地域の防災性・安全性向上を図る。

○商店街地区

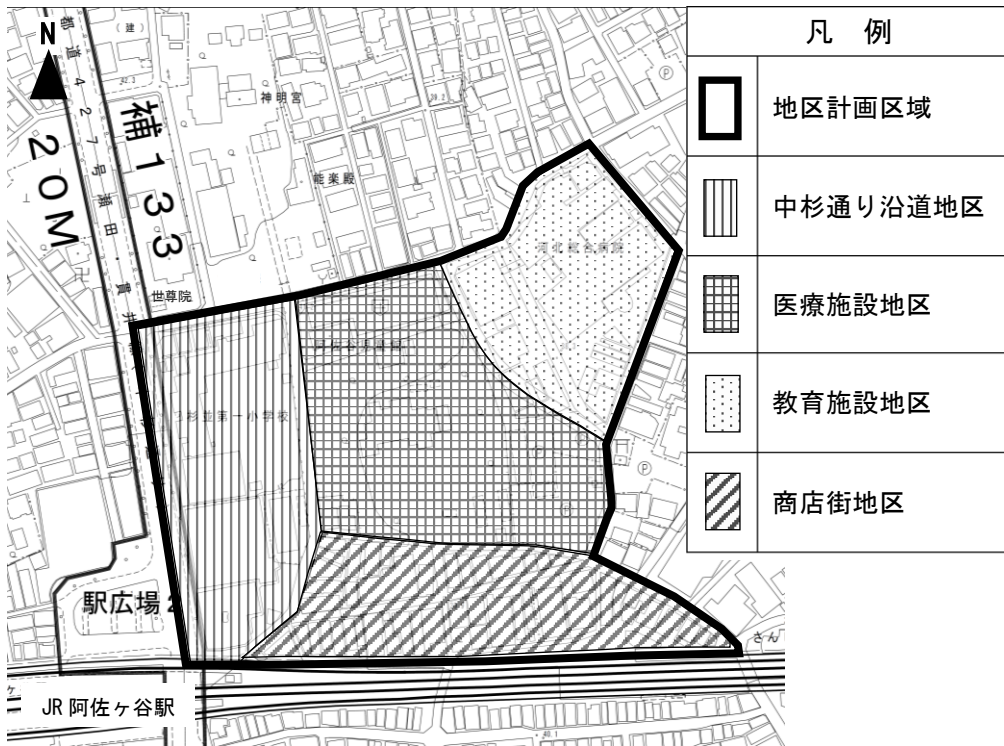
歩いて楽しい活気あふれる中層の商業市街地を形成する。

（２）地区施設の整備の方針

- 快適で安全な歩行空間の形成→道路ネットワークや回遊性の向上、緑の保全・創出
 - ・区画道路（地区内及び周辺地区の防災性・安全性の向上）
 - ・緑地・環境緑地（総合病院移転用地の緑保全や緑のネットワーク形成や新たな緑の創出）
 - ・その他の公共空地(歩道状空地)
- 詳細は 2 ページ参照

（３）建築物等の整備の方針

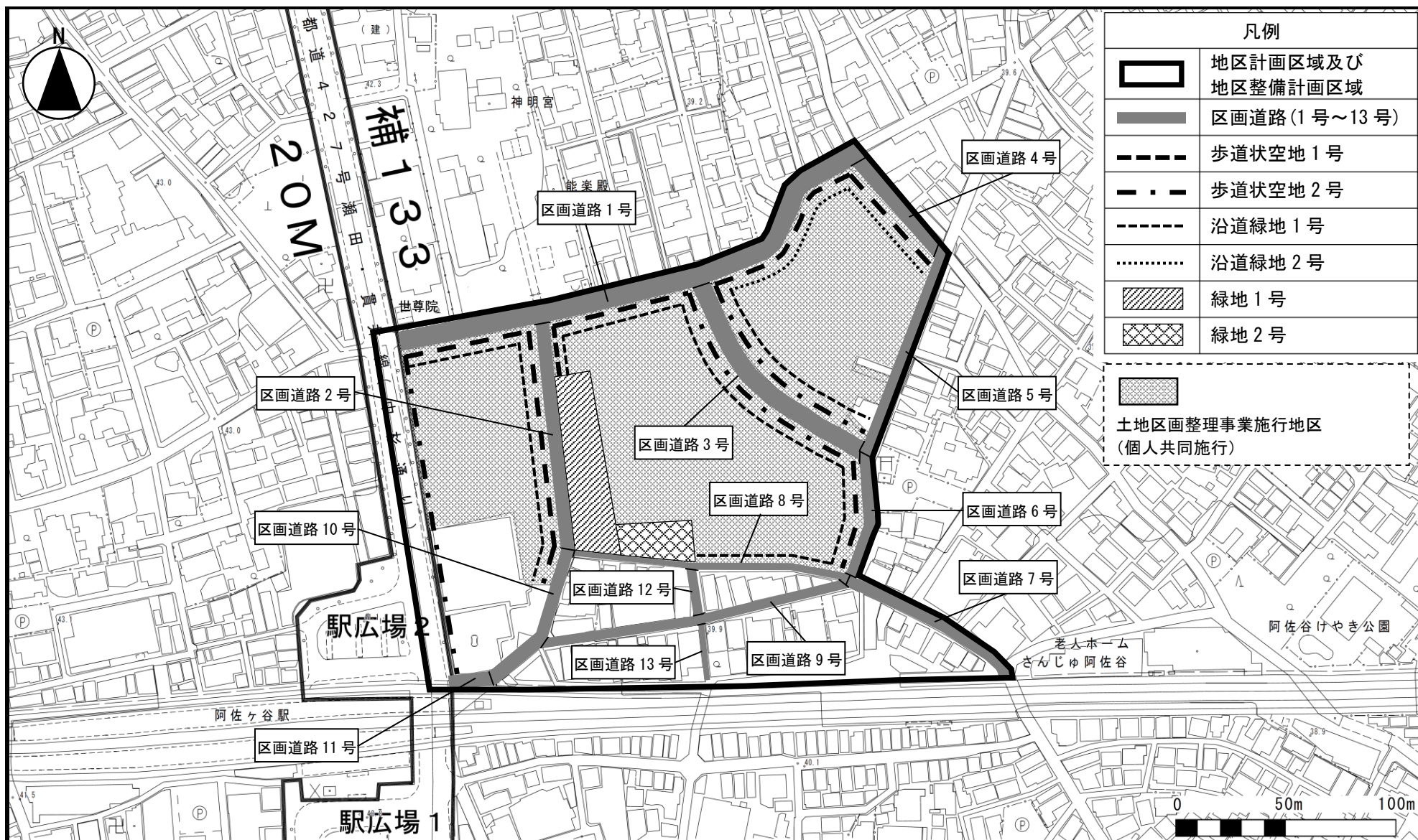
- ・北東地区の特性を踏まえ、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限等の制限を定める。
 - ・街並み誘導型地区計画を活用し、地区の特性に応じて、安全で快適な歩行者空間の確保や緑の保全・創出を図りつつ、良好な街並みの形成を図るため、前面道路による容積率の制限や斜線制限を緩和
- 詳細は 3 ページ参照



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 31 都市基交第 2 号
(承認番号) 31 都市基街都第 105 号、令和元年 7 月 30 日

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）の概要

●地区整備計画（地区施設（区画道路、歩道状空地、緑地）の整備）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号 (承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

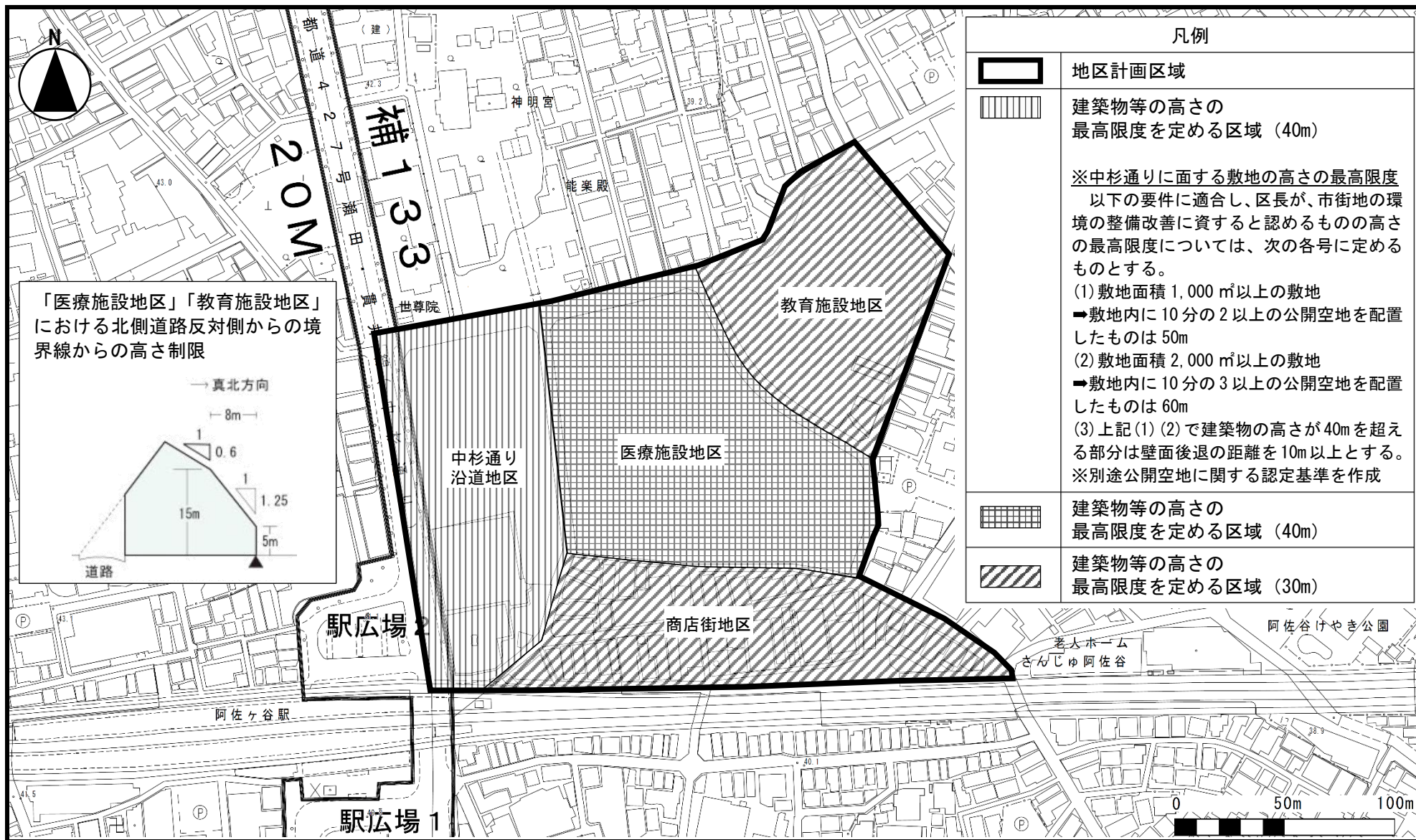
※地区計画の内容については、東京都とも協議の上決定します。

地区整備計画（まちづくりのルール等）の概要

項目		目的	概要
建築物等の制限	建築物等の用途の制限	北東地区にふさわしい魅力ある街並み形成を図る。	[地区全域]性風俗関連特殊営業の用に供するものを制限。 [医療施設地区・教育施設地区]病院や小学校の立地を前提とした用途の制限。
	建築物の容積率の最高限度	敷地の壁面後退に伴う歩行者空間の充実や緑のネットワークの形成を図る。	[商店街地区] ① 390% ② 区画道路の幅員に壁面後退の数値を加えた幅員を道路とみなし 6/10 を乗じて得た数値と①のいずれか小さい数値。
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地の細分化とそれに伴う建て詰まりを防止する。	[中杉通り沿道地区・医療施設地区・教育施設地区]1,000 m ² [商店街地区]60 m ²
	建築物等の高さの最高限度	敷地内の空地や緑地等と一体となった街並み景観の形成を図る。	4 ページ参照
	壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限	安全で快適な歩行者空間の確保やみどりの保全・創出による良好な街並みの形成を図る。	5 ～ 6 ページ参照
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等やみどりととの調和を図り、良好な街並みの形成を図る。	[地区全域] 建築物の外壁、屋根等の色彩は、杉並区景観計画に基づき、地区全体の景観的調和に配慮して建築する。屋外広告物の蛍光色の使用やスピーカー等の設置、点滅式の光源の使用等を制限する。
	垣又はさくの構造の制限	震災時に倒壊の危険性が高いブロック塀等の設置を制限する。	[地区全域] 道路、歩道状空地又は沿道緑地に面して設置する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。（門柱、門扉、正門、道路面から高さ 60 c m を越えない部分については適用を除外）
	建築物の緑化率の最低限度	地域のみどりの保全と新たなみどりの創出を図る。	7 ページ参照

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）の概要

●地区整備計画（建築物等の高さの最高限度）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号 (承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

※地区計画の内容については、東京都とも協議の上決定します。

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）の概要

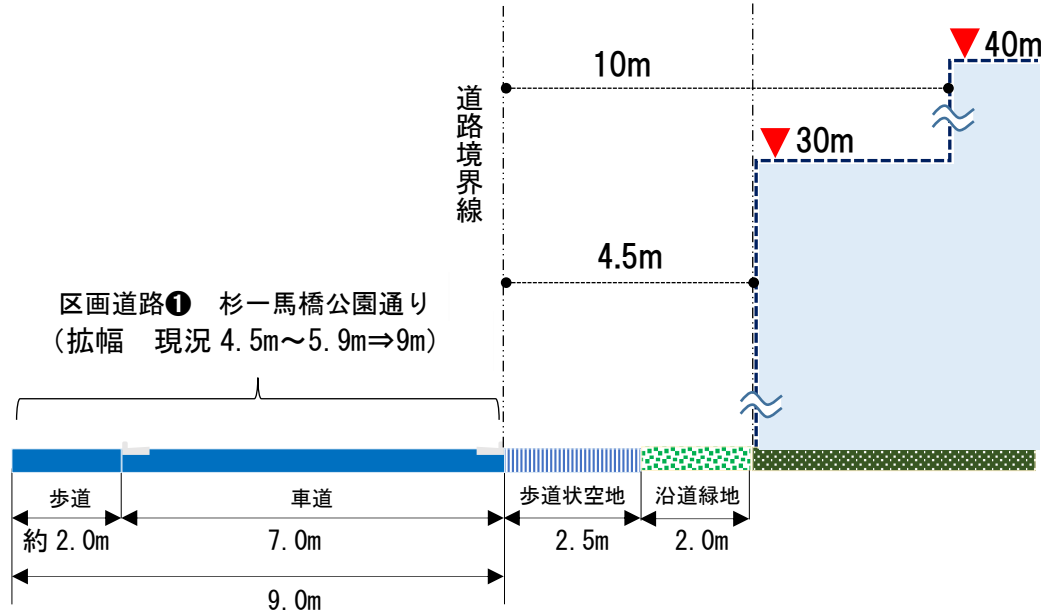
●地区整備計画（壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限）



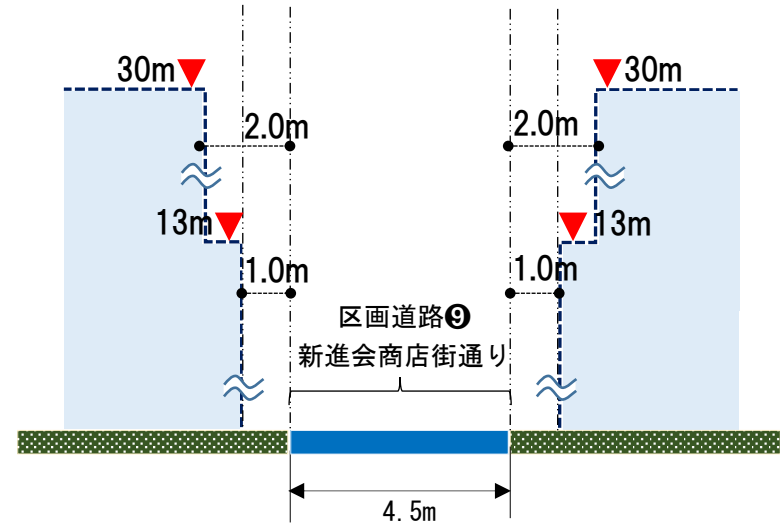
この地図は東京都縮尺1/2500地形図（平成31年度版）を使用したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 31都市基交著第2号、平成31年4月8日」
「(承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日」

※地区計画の内容については、東京都とも協議の上決定します。

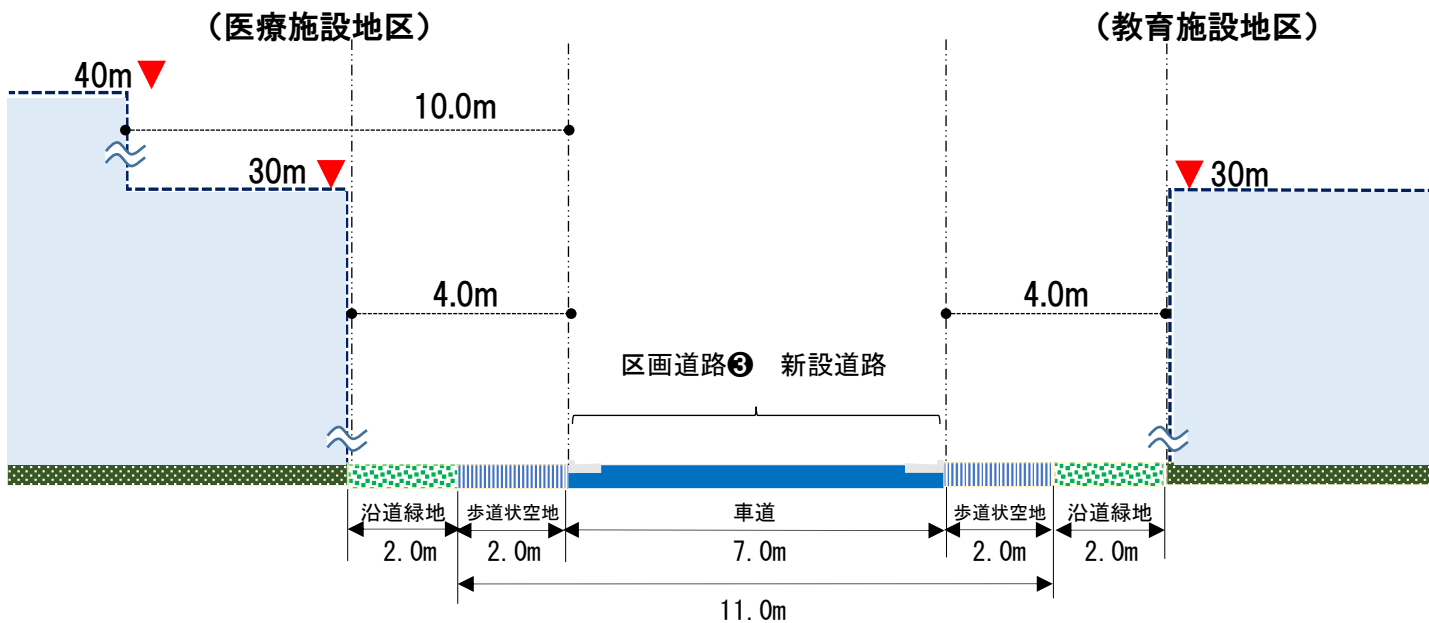
○^a <区画道路① 杉一馬橋公園通り (医療施設地区)> 【5号壁面】



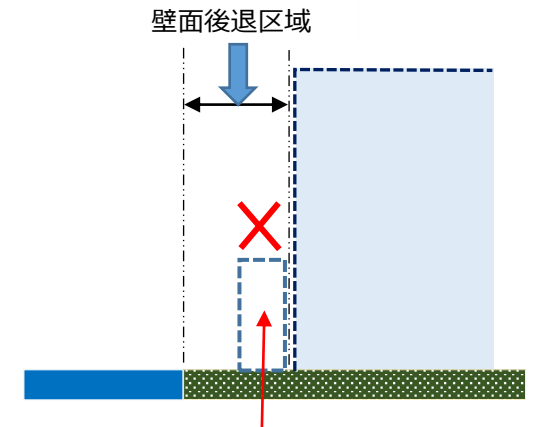
○^c <区画道路⑨ 新進会商店街通り> 【11号壁面】



○^b <区画道路③ 新設道路> 【6号壁面、9号壁面】



壁面後退区域における工作物の設置の制限



道路面との間に段差を生ずる土留め等の工作物、外構の階段、塀、柵、門、広告物及び看板又は照明（道路状の面からの高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。）、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等の設置を制限。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。

- (1) 歩道状空地及び沿道緑地に沿って設ける樹木や植栽で歩行者の通行に配慮したもの
- (2) 交通標識、道路反射鏡、その他公益上必要なもの

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）の概要

●地区整備計画（建築物の緑化率の最低限度）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）31都市基交著第2号（承認番号）31都市基街都第105号、令和元年7月30日

※地区計画の内容については、東京都とも協議の上決定します。

地域説明会の実績等（主な意見と区の考え方）

	ご意見	区の回答・考え方
＜まちづくりの取り組みについて＞		
1	区として、しっかり事業を進めてもらいたい。	北東地区まちづくりの実現に向けて、今後、区が決定する地区計画制度の活用とともに、個人共同施行の土地区画整理事業との連携を図りながら、地域住民等のご意見を伺いつつ、着実に取組を進めてまいります。
2	まちづくり計画の策定の経緯や決定したのは誰か教えてもらいたい。	まちづくり計画の策定にあたっては、北東地区にお住まいの方や土地所有者などの利害関係を有する方を対象に、平成 29 年 11 月から意見交換会やオープンハウス等（延べ 13 回）を開催し、ご意見を伺ってまいりました。 その上で、本年 1 月まちづくり計画（案）を策定し、北東地区内への「まちづくりだより」の各戸配布等に加えて、区ホームページにも掲載し、広くご意見を伺った上で、区の計画として策定したものです。
3	北東地区まちづくりの全体スケジュールを教えてもらいたい。	平成 29 年 5 月に策定した「杉並第一小学校等施設整備等方針」では、令和 14 年度（2032 年度）までの長期にわたるスケジュールを想定しています。 現在は、地区計画などまちづくりのルールを検討を行なっているところです。 今後、地区計画等の策定を踏まえ、区の道路事業などによる道路拡幅整備等の実施、道路事業等とあわせて順次行われる総合病院や小学校の移転改築を経て、杉並第一小学校跡地の活用の検討や施設の整備を進めてまいります。
4	区域外の住民へのまちづくりの周知を考えてもらいたい。	まちづくり計画の策定にあたっては、その柱となる地区計画の策定により、新たな建築物の制限を課すことになるため、北東地区の土地所有者等利害関
5	これまでも意見交換会が開催	

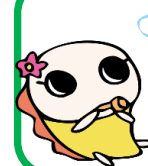
	されており、告知が少ないという事はないと考える。	<p>係を有する方を対象に、意見交換会等を開催するとともに、まちづくり計画については、案の段階で広く区民の意見募集を行い決定しました。</p> <p>その上で、今回の地区計画素案等説明会の開催にあたっては、地域住民等へのまちづくりだよりの各戸配布等に加えて、区ホームページにおいても、広く開催の周知を行いました。</p>
<安全・安心について>		
6	杉一馬橋公園通りの北東地区から先の整備はどうするのか教えてもらいたい。	<p>杉一馬橋公園通りについては、平成 29 年 3 月に区が策定した「すぎなみの道づくり(道路整備方針)」において、一時避難地である馬橋公園までの区間を「優先整備路線」としてしています。</p> <p>北東地区から先の区間の整備については、現在、検討中であり、詳細なスケジュールは決まっておりません。</p>
7	中杉通り沿道地区は災害時の拠点となるような施設が必要である。	<p>地域の防災性向上は、北東地区まちづくりの喫緊の課題であり、ご指摘の点はまちづくりを考える上でも、大切なご意見であると考えております。</p> <p>なお、小学校跡地の活用については、施設の建設が令和 11 年度(2029 年度)以降になることを想定しているため、どのような施設とするのか、具体的な整備方針は未定です。</p>
<みどり・景観について>		
8	みどりを「できる限り残す」というのは抽象的である。区が積極的に誘導して残していくべきではないか。	<p>「けやき屋敷」の屋敷林は、「地域のシンボル」として、これまで地権者の方のご努力とご負担により維持されてきました。そして、今回の総合病院の移転改築にあたり、平成 30 年 6 月に区・地権者・病院運営法人の 3 者で締結した協定においても、私有地であるけやき屋敷のみどりや景観の保全に配慮する方針を明確に位置付けています。</p>
9	けやき屋敷は個人のもので、他の人が意見を述べるべきではない。	<p>区としても、けやき屋敷の屋敷林の保全は重要な課題と考えており、今回の地区計画素案でお示しした地区施設(緑地)や緑化率の活用、容積率の緩和等により、将来にわたり可能な限りみどりの保全に</p>

		取り組んでまいります。
10	医療施設地区南側道路(区画道路8号)が「古道」であることを考慮したことは良いことである。	<p>当該道路については、意見交換会においても、古道としての由来を活かした整備を求めるご意見もありました。</p> <p>地区計画素案においても、当該道路を地区施設の区画道路に位置付け、歴史を感じさせる佇まいを活かした整備の方針を盛り込んだところです。</p>
11	色彩に配慮した建物計画としてほしい。	地区計画素案でお示したとおり、建築物等やみどりとの調和を図り、良好な街並みの形成を図ることを目的に、まちづくりのルールとして「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める考えです。
<にぎわいについて>		
12	にぎわいを創出する意味があるのか。阿佐谷はすでに賑わっているのではないか。	北東地区においては、駅至近の幹線道路沿いという立地を踏まえ、新たなにぎわいの拠点の形成に加え、回遊性の向上を図り、商店街周辺の歩いて楽しいまちづくりに取り組む考えです。
13	地区計画で、建物の1階部分を商業系用途にすることを検討してはどうか。	まちのにぎわい創出につながるご意見であると考えます。今後原案を策定する過程において、地区計画にどのように位置付けるか検討してまいります。
<地区計画素案について>		
14	街並み誘導型地区計画の活用で、商店街の日影規制も緩和されるのは良いと考える。	北東地区で活用を想定している街並み誘導型地区計画は、良好な街並みの誘導等を図るため、建築物の壁面の位置の制限や建築物の高さの最高限度などを定めることで、前面道路の幅員による容積率制限や道路斜線制限等を緩和するものです。加えて、街並み誘導型地区計画の決定により、地区内の日影規制の適用が除外されます。これにより、商店街については、商店街通りの北側・南側で、土地の有効利用の促進とともに、街並みを揃えることが可能になると考えております。
15	商店街の用途地域変更は考えていないのか、伺いたい。	北東地区まちづくりについては、杉並区都市計画マスタープラン等に基づき、小学校跡地の用途地域

		変更、病院移転用地における容積率変更を想定しております。
16	みどりを残すために高さ制限(40m)を定めるのは良いことだと思う。	<p>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)において、「医療施設地区」については、屋敷林の保全とともに計画的な高度利用を図るとしており、これを踏まえ、素案において建築物の高さの最高限度を40mとしたものです。</p> <p>これにより、地区施設として位置付ける緑地や用途地域変更(容積率の見直し)と相まって、既存の屋敷林の保全につながるものと考えております。</p>
17	「中杉通り沿道地区」の高さの最高限度40mは、商業地としては妥当かと思うが、この地域のことを考えると高いのではないか。	<p>建築物の高さの制限について、「中杉通り沿道地区」では、高さの上限40mを基本に、敷地内に設ける空地(オープンスペース)の量などに応じて、60mを上限に高さの制限を段階的に適用する考えです。</p> <p>設置する空地の考え方については、今後原案等を作成する過程で詳細に検討してまいります。</p>
18	小学校跡地の建物高さはせめて50mにしてもらいたい。	<p>なお、高さの制限は、建築物を計画する場合の高さの上限を定めるものであり、その高さの建築物を建てることを決めるものではありません。</p>
19	屋敷林への眺望を考えると小学校跡地の高さ制限は30mにするべきである。	
＜その他＞		
20	区域のことを考えた計画であると思う。	<p>まちづくり計画は、小学校や総合病院の移転改築等を契機に、教育環境の向上を第一とし、喫緊の課題である地域の防災性・安全性の向上に加え、将来に向けて、みどりの保全・創出やにぎわい創出等、総合的・一体的なまちづくりに取り組むものです。</p> <p>まちづくりの実現に向けては、今後、区が決定する地区計画制度の活用とともに、個人共同施行の土地区画整理事業との連携を図りながら、地域住民等のご意見を伺いつつ、着実に取組を進めてまいります。</p>
21	総合病院や杉並第一小学校の移転改築は既に決まったこと	平成28年8月、総合病院のいわゆるけやき屋敷への移転改築の意向を受け、病院や区立施設の建替え、

	<p>なのか。どのような経緯で決まったのか。移転改築の方針等には反対である。</p>	<p>それに伴う道路基盤整備など、地域のまちづくりにとってどのような形が最善であるか将来を見据え検討を重ねました。</p> <p>その結果、教育環境の向上を第一に、喫緊の課題である地域の防災性の向上、土地利用の見直しによるにぎわい創出等を図ることができることなどを総合的に考慮し、全体最適・長期最適の観点から、平成29年5月、小学校・総合病院の移転改築等を基本とする「杉並第一小学校等施設整備等方針」を決定したものです。</p>
22	<p>このような大規模な事業は、公募等を行いながら20年くらいかけて検討するべきである。</p>	<p>地区計画素案の上位方針や関連計画にあたる「杉並第一小学校等施設整備等方針」「杉並区まちづくり基本方針」の一部改訂および「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」については、地域住民をはじめ、幅広く区民の意見を伺いながら策定されたものです。</p>
23	<p>なぜ区画整理事業と地区計画で対象の区域が異なるのかわからない。</p>	<p>北東地区における個人共同施行の土地区画整理事業は、地権者・病院運営法人・区の三者が協定に基づき、三つの大規模敷地（現在の小学校、いわゆるけやき屋敷一帯や総合病院）等を施行地区に定め、敷地の整序や道路の拡幅整備等に取り組むものです。</p> <p>一方、地区計画は、まちづくり計画の柱となる手法であり、安全・安心、みどり、にぎわいといったまちづくりの課題に対応した総合的・一体的なまちづくりを進めるため、土地区画整理事業の施行地区に加え、新進会商店街等を検討区域に加えたものです。</p> <p>なお、地区計画は主に、建築物等のルールを定めるものであり、そのルールが適用されるのは、現在の建物の建替え時になります。</p>
24	<p>総合病院の出入口の位置を早めに明らかにしてほしい。</p>	<p>病院の出入口については、病院運営法人における計画・設計の過程で、交通安全や歩行者の動線等、まちづくりの視点も踏まえ、総合的に検討されるも</p>

		のと認識しております。
25	杉一小移転用地の土壤汚染が心配である。また換地計画としても疑問がある。	<p>総合病院跡地の土壤汚染対策は、区・地権者・病院運営法人の3者で締結した協定において、周辺の住環境や当該用地を新たな小学校の用地に利用することに十分配慮し、病院運営法人が土壤汚染対策法等の法令に基づき、全て自己の負担で調査・対策を実施するものとしています。</p> <p>病院が運営されている状態での調査は困難であることから、建物の解体スケジュールに合わせて調査を実施し、その結果については、事業の進捗に合わせて区が確認するとともに、適時・適切に情報提供を行います。</p>



阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくりだより

No.11

令和元年9月



地区計画原案説明会等を開催します！

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、本年9月に「阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）」を策定しました。

この地区計画原案について、杉並区まちづくり条例に基づき、以下のとおり説明会等を開催いたしますので、是非ご出席ください。

【開催日時】

○令和元年9月27日（金）

19時～21時

地区計画原案説明会

杉並第一小学校 体育館

（東門からお入りください）

○令和元年9月28日（土）

16時～19時

オープンハウス形式の説明会

杉並第一小学校 2階 図書室

（西門からお入りください）

【案内図】



※オープンハウスとは、会場にパネル等の形式で資料を展示し、来場された皆さまに、担当者が直接説明する方式です。

※開催時間中のご都合の良い時間にお越しください。

【対象】

地区計画検討対象地区内の皆様

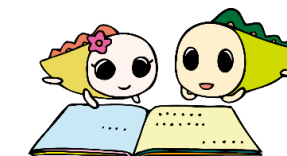
（区域内にお住まいの方、営業されている方、土地・建物の権利をお持ちの方）

◇27日と28日では開催する場所、開催時間、入口が異なりますのでご注意ください。

（原案説明会の出入口：東門 オープンハウス形式の説明会の出入口：西門）

◇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。

◇お車でのご来場はご遠慮ください。



地区計画原案の公告・縦覧および意見書の提出については p2 をご覧ください。

地区計画の原案の公告・縦覧および意見書の提出について (都市計画法第16条、杉並区まちづくり条例第9条・第11条)

地区計画の原案について、区域内の土地所有者及び利害関係を有する方(※p3 参照)は、意見書を提出することができます。

地区計画の原案の名称: 東京都市計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画

公告の日: 9月26日(木)

縦覧期間: 9月27日(金)～10月10日(木)

縦覧場所: 市街地整備課(区役所西棟3階。土・日曜日、祝日を除く)

阿佐谷地域区民センター(阿佐谷南1-47-17。10月8日(火)を除く)

意見書の提出方法: 杉並区長宛とし、地区計画の原案の名称、意見、住所、氏名、権利を有する土地の所在(お住まいの住所と異なる場合のみ)を必ずご記入の上、**10月17日(木)(必着)**までに持参、郵送で市街地整備課宛てにご提出ください。(様式は自由です。p3,4もお使いいただけます。今後、区ホームページに様式を掲載する予定です。)

意見書の提出先: 都市整備部 市街地整備課 地区計画係(区役所西棟3階)

〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1

TEL: 03-3312-2111(内線3373)

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりに関する資料は、杉並区ホームページでご覧いただけます。地区計画原案に関する資料も、順次掲載します。

【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>

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり



阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の原案に対する意見書

杉並区長宛

令和元年 月 日

(1) 住 所

(2) 氏 名

権利を有する

(3) 土地の所在

((1)の住所と同じ場合、記載は必要ありません。)

※意見書を提出できる区域内の土地所有者及び利害関係を有する方は、次のとおりです。
(都市計画法第16条2項。施行令第10条の4)

(1) 地区計画の案に係る区域内の土地の所有者その他対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方

(2) その土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

■原案に対する意見

お知らせ 土地区画整理事業の施行の認可を行いました。

区では、令和元年8月30日付けで、阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業について、土地区画整理法に基づく施行の認可を行いました。

この事業は、区・地権者・病院運営法人の三者が共同施行者となって行う土地区画整理事業であり、それぞれの地権者がその権利に応じて土地を提供し、道路の拡幅整備や土地の区画を整えながら、総合病院や小学校移転改築等とともに、地域の防災性・安全性の向上等まちづくりの実現を図る事業です。

認可を行なった阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業の**事業計画の概要**については、杉並区都市整備部市街地整備課開発指導係(区役所西棟3階9番窓口)で閲覧することができます。

まちづくりだよりの内容に関する、ご意見・ご質問等は
こちらまでご連絡ください。

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

TEL: 03-3312-2111(内線3373)

