

地区計画の概要

阿佐ヶ谷駅北東地区

令和2年7月発行

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ます。

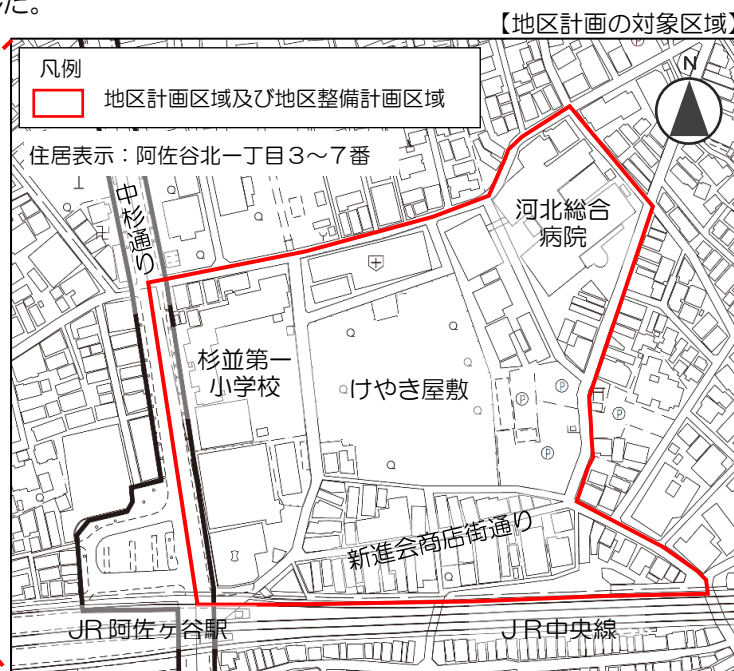
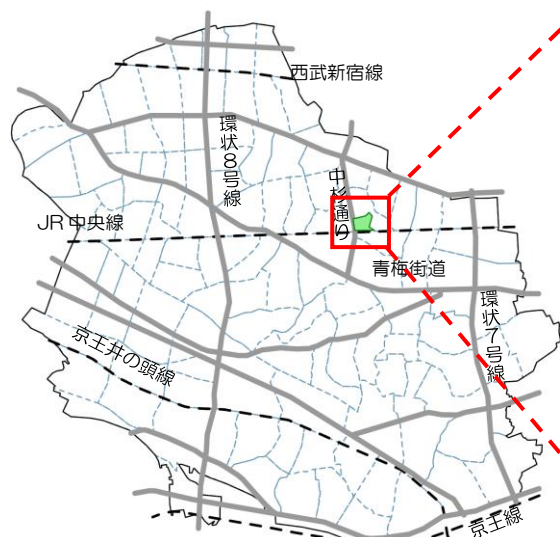
一方、総合病院への緊急車両や一時避難地である馬橋公園へのアクセスなど、道路基盤整備等による地域の防災性・安全性の向上が喫緊の課題となっています。

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、地区計画制度の活用を柱とする「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画（平成31年3月）」を策定しました。

そして、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、阿佐ヶ谷の歴史を伝える景観づくり、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、阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画を策定しました。

告示日	令和2年3月5日
告示番号	杉並区告示第818号
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
位置	杉並区阿佐ヶ谷北一丁目地内
面積	約4.4ha

【杉並区の全体地図】



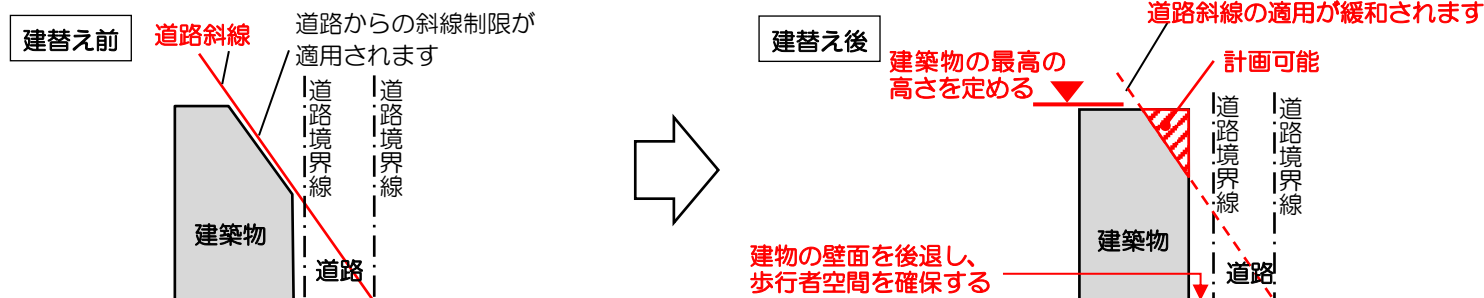
※施設名称などは令和2年7月現在のものです。

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の特色

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画では、「街並み誘導型地区計画」を活用することにより、地区計画区域内は日影規制の適用が除外されます。また、地区計画の「壁面の位置の制限」や「建築物等の高さの最高限度」などを区の建築制限条例に定めたことにより、前面道路の幅員による容積率制限や斜線制限の緩和が可能となります。

これらの制限の緩和は、建築基準法に定める一定の基準を満たし、特定行政庁の認定を受けた計画とする必要があります。なお、2ページの地区区分によって緩和内容が異なります。詳しくは、区の担当までご相談ください。

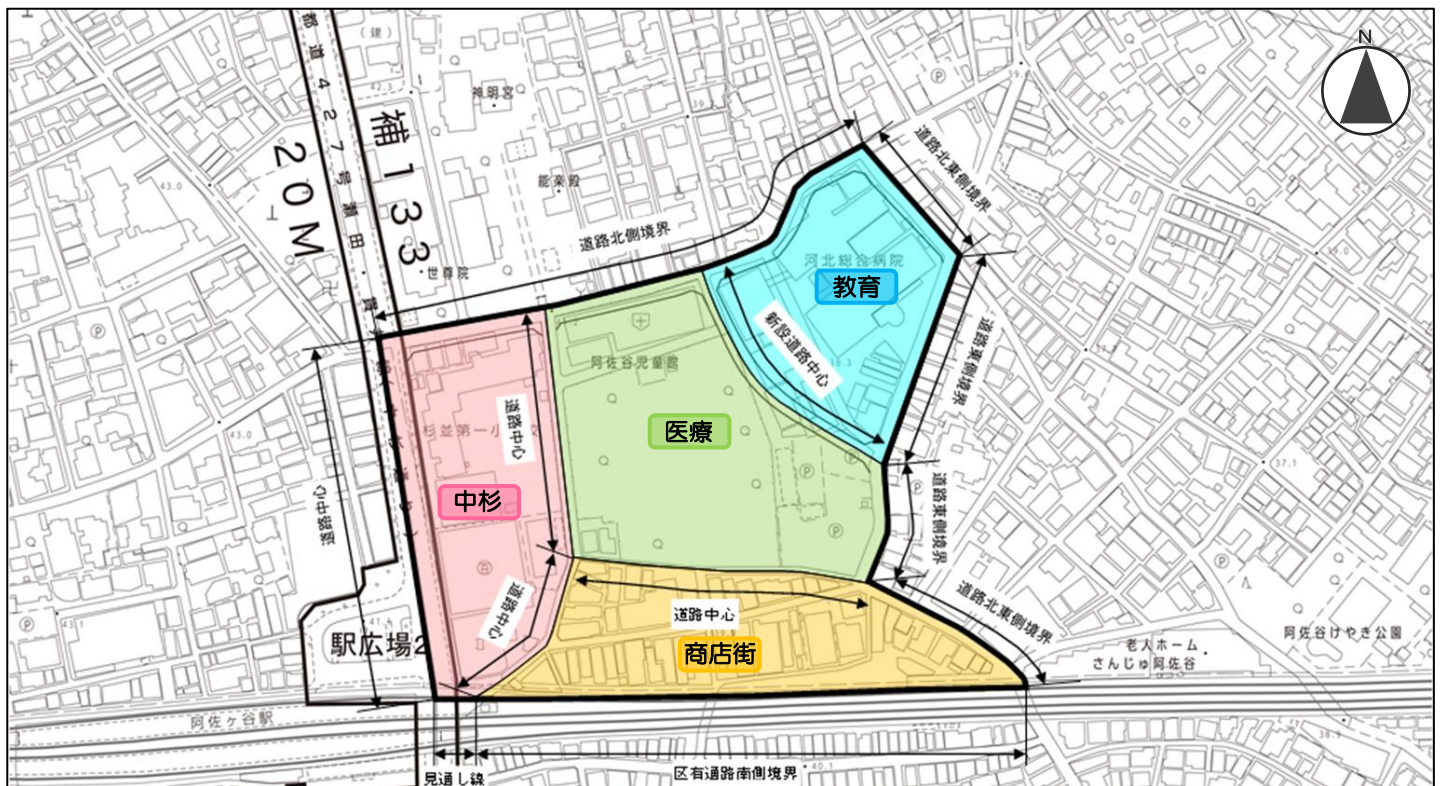
【街並み誘導型地区計画の活用イメージ】



地区計画の目標

- 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
- 3 にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまち

地区区分

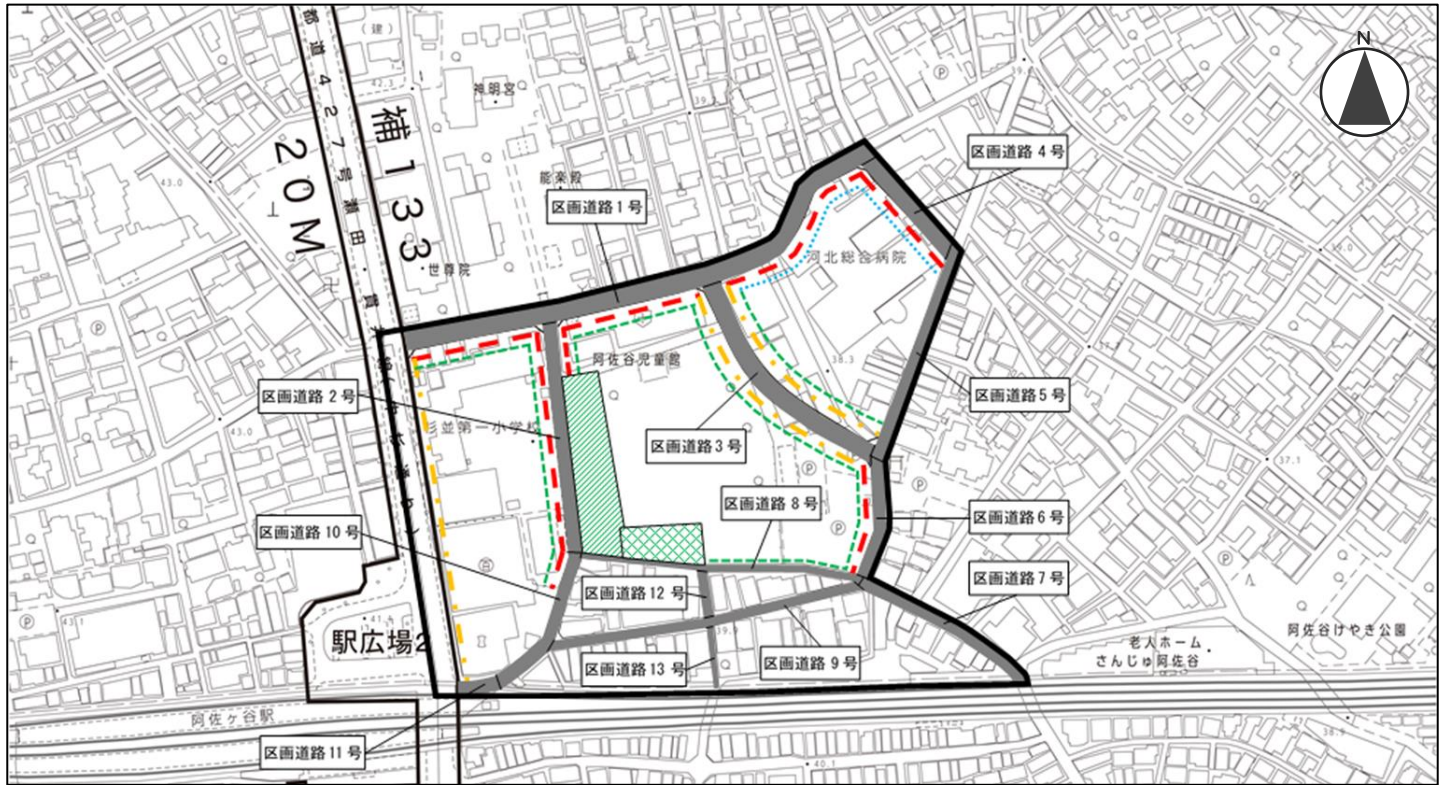


土地利用の方針

中杉	中杉通り沿道地区（約 1.1ha）	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ことを通じて、駅周辺にふさわしいにぎわいの拠点を形成する。
医療	医療施設地区（約 1.4ha）	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、古道のたたずまいを生かしつつ、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。
教育	教育施設地区（約 0.9ha）	小学校の移転によって、将来に向けて教育環境を向上させるとともに、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。
商店街	商店街地区（約 1.0ha）	建物更新の時期を捉え、魅力的な街並み形成、歩行者空間の確保等により、買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。

地区施設

- 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。
- 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。
- 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、歩道状空地进行配置する。



凡例	名称	幅員	備考
道路	区画道路 1 号	9.0m	拡幅
	区画道路 2 号	6.0m	拡幅
	区画道路 3 号	7.0m	新規
	区画道路 4 号	6.5m	拡幅
	区画道路 5 号	6.4m	既設
	区画道路 6 号	6.4m	既設
	区画道路 7 号	4.5m～5.4m	既設
	区画道路 8 号	4.0m	既設
	区画道路 9 号	4.5m	既設
	区画道路 10 号	6.0m	拡幅
	区画道路 11 号	6.0m～7.2m	既設
	区画道路 12 号	5.3m～6.0m	既設
	区画道路 13 号	4.0m	2項道路

凡例	名称	幅員	面積
---	歩道状空地 1 号	2.5m	-
---	歩道状空地 2 号	2.0m	-
---	沿道緑地 1 号	2.0m	-
---	沿道緑地 2 号	1.0m	-
---	緑地 1 号	-	約 1,430 m ²
---	緑地 2 号	-	約 690 m ²

建築物等に関する事項

1 建築物等の用途の制限

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ります。

次に掲げる建築物は建築してはならない。

全域	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
医療	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（い）項第 1 号から第 9 号までに掲げるもの (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のうち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）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 ㎡以内のもの (5) 自動車庫で床面積の合計が 300 ㎡以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (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。）
教育	敷地面積 1,000 ㎡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

2 建築物の容積率の最高限度

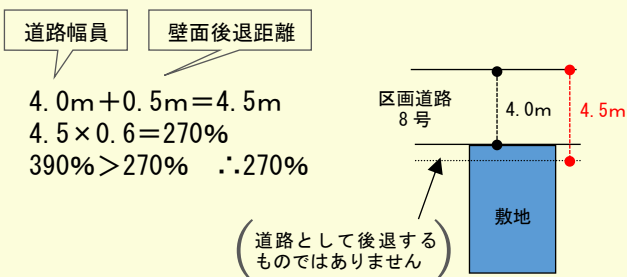
周辺住環境に配慮し、適正かつ合理的な土地利用を図ります。

商店街	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。 (1) 区画道路 7 号、12 号、13 号に接している敷地： $(W+1) \times 6 / 10$ (2) 区画道路 8 号、10 号に接している敷地： $(W+0.5) \times 6 / 10$ (3) 区画道路 9 号に接している敷地： $(W+2) \times 6 / 10$ 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。）
-----	---

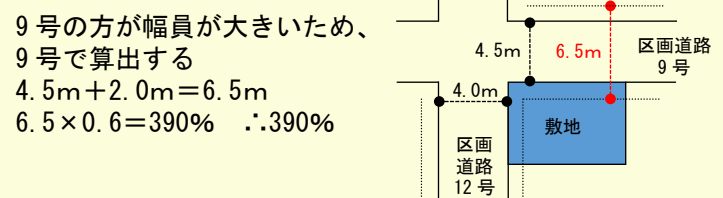
※認定を受けない建築物に関しては、この制限の他、建築基準法第 52 条 2 項に規定されている前面道路幅員による容積率制限が適用されます。

【算出例】

■区画道路 8 号のみに接し道路幅員が 4.0m の場合



■区画道路 9 号、12 号に接道し、それぞれ道路幅員が 4.5m、4.0m の場合



3 建築物の敷地面積の最低限度

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・形成を図ります。

中杉		ただし、以下の土地についてはこの限りではない。 (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等 (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 (3) その他、公益上必要な建築物の敷地
医療	1,000 ㎡	
教育		
商店街	60 ㎡	

【制限の考え方】

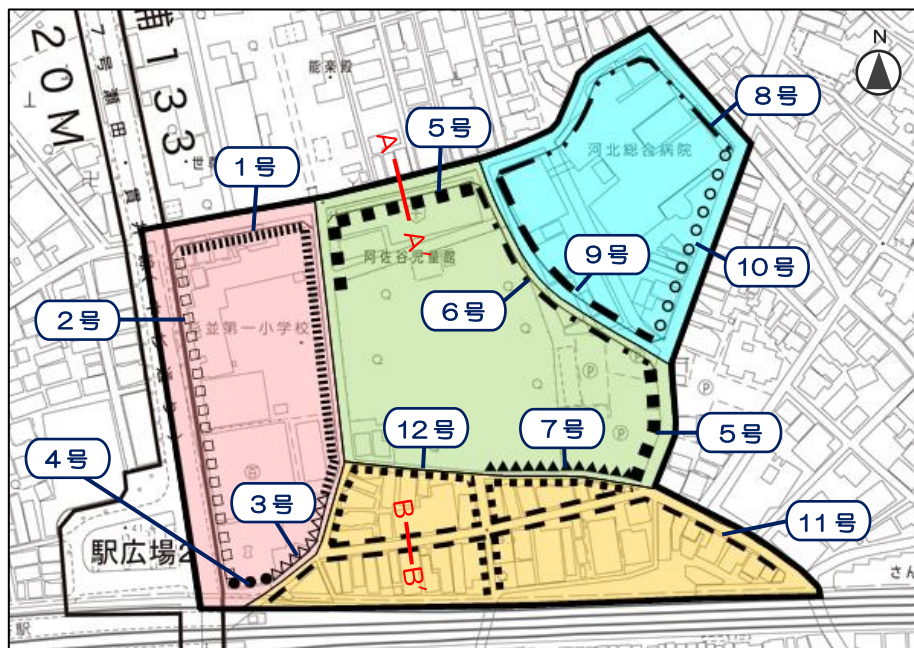
例：60㎡の場合



※新たに敷地を分割する際に適用となります。
 現在の敷地をそのまま使用する場合は適用されません。

4 壁面の位置の制限

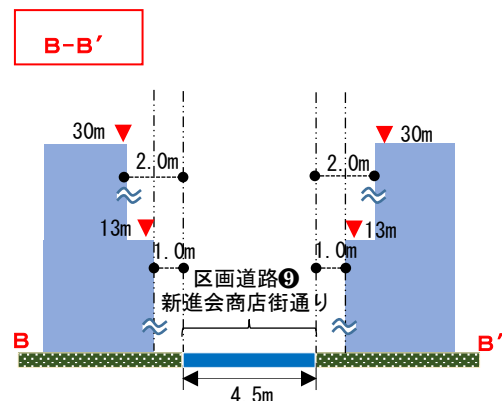
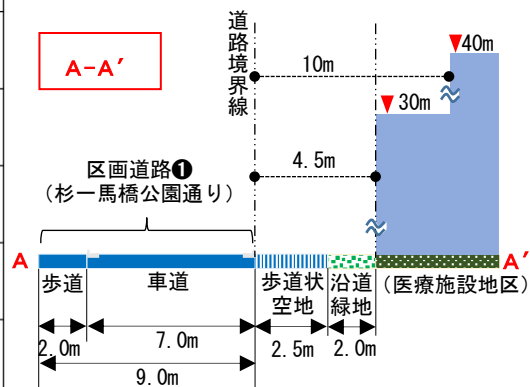
周辺住環境に配慮し、敷地内の空地や緑地等が一体となった魅力的な街並みを形成します。



地区	壁面	道路境界線からの距離
中杉	1号壁面 ■■■■■■■■■■	4.5m 以上
	2号壁面 □□□□□□	2.0m 以上
	3号壁面 △△△△△△	2.5m 以上
	4号壁面 ●●●●●●	1.0m 以上
医療	5号壁面 ■ ■ ■ ■ ■	建築物の高さ 30m 以下の部分：4.5m 以上 建築物の高さ 30m 超の部分：10.0m 以上
	6号壁面 — . — . —	建築物の高さ 30m 以下の部分：4.0m 以上 建築物の高さ 30m 超の部分：10.0m 以上
	7号壁面 ▲▲▲▲▲▲	建築物の高さ 30m 以下の部分：2.0m 以上 建築物の高さ 30m 超の部分：10.0m 以上
教育	8号壁面 — . . — .	3.5m 以上
	9号壁面 — — — — —	4.0m 以上
	10号壁面 ○ ○ ○ ○ ○	建築物の高さ 13m 以下の部分：1.0m 以上 建築物の高さ 13m 超の部分：2.0m 以上 面する敷地の面積が 1,000㎡以上の場合：2.5m以上
商店街	11号壁面 — — — — —	建築物の高さ 13m 以下の部分：1.0m 以上 建築物の高さ 13m 超の部分：2.0m 以上
	12号壁面 ■ ■ ■ ■ ■	建築物の高さ 13m 以下の部分：0.5m 以上 建築物の高さ 13m 超の部分：1.5m 以上

【制限のイメージ図】

※建物形状は壁面の位置の制限を表すためのイメージです。

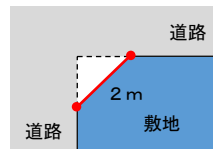


※区長が敷地の形態上又は土地の利用上やむを得ないと認めたものについては適用しません。

隅切り部分の壁面後退

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、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。

【隅切りのイメージ図】

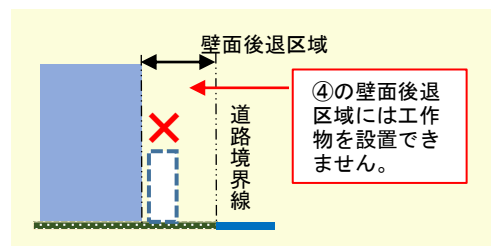


⑤ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

周辺住環境に配慮し、敷地内の空地、緑地等が一体となった魅力的な街並みを形成します。

全域	壁面後退区域には、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。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、街路灯その他公共上必要なもの
--	---

【制限のイメージ図】



⑥ 建築物等の高さの最高限度

周辺住環境に配慮し、敷地内の空地、緑地等が一体となった魅力的な街並みを形成します。

建築物の高さの最高限度は次に掲げるものとする。

中杉	40m (※1)	医療	40m (※2)	教育	30m (※2)	商店街	30m
----	----------	----	----------	----	----------	-----	-----

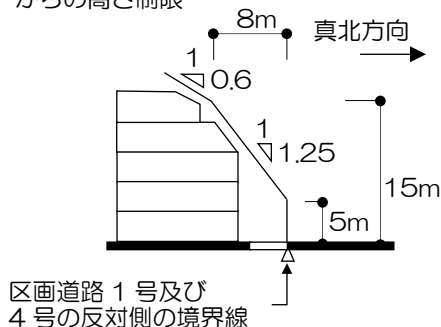
(※1)

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については、次の各号に定めるものとする。

- (1) 敷地面積 1,000 m²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。
- (2) 敷地面積 2,000 m²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。
- (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、1 号、3 号、4 号壁面における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は 10m 以上とする。

(※2)

「医療施設地区」「教育施設地区」における区画道路 1 号及び 4 号の反対側の境界線からの高さ制限

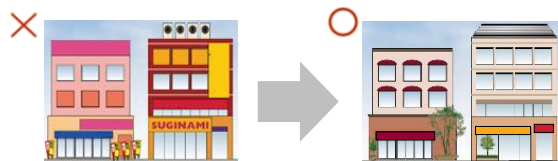


⑦ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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します。

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。 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地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。 (1) 色彩については、蛍光色を使用してはならない。 (2) スピーカー等は設置してはならない。 (3) 腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはならない。 (4) 点滅式の光源は使用してはならない。 (5) 表示内容は、自家用広告物に限る。
--	---

【制限のイメージ図】



※建築物の屋根、外壁及び建築物に附属する工作物等の色彩は、杉並区景観計画に定める一般地域の色彩基準に適合したものとする。

※建築物等の色彩基準は「杉並区景観計画」の建築物等の色彩基準表（P94）又は「杉並区景観色彩ガイドライン」を参照してください。

「杉並区景観計画」、「杉並区景観色彩ガイドライン」は、区公式ホームページからダウンロードすることが可能です。

杉並区景観計画：トップページ > 暮らしのガイド > 住まい > 家を建てる時 > 景観に関する事前協議と届出

杉並区景観色彩ガイドライン：トップページ > 区政情報 > 緑化・景観 > 景観まちづくり > 杉並区景観色彩ガイドライン

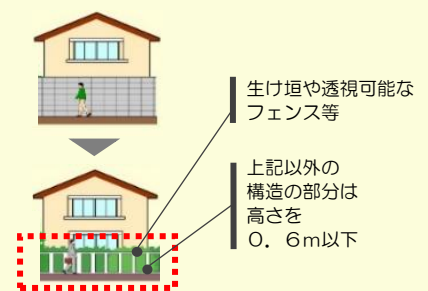
※色相、明度及び彩度等の色彩に関する表示については、日本工業規格 Z8721 に定められた基準（マンセル値）とします。

8 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し、みどり豊かで、安全で快適な街並みを形成します。

全域	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。
---------------	--

【制限のイメージ図】



9 建築物の緑化率の最低限度

本地区におけるみどりの保全と創出を図ります。

建築物の緑化率の最低限度は次に掲げるものとする。			
中杉	医療	教育	商店街
10% (敷地面積 1,000 m ² 以上)	25% (敷地面積 1,000 m ² 以上)	18% (敷地面積 1,000 m ² 以上)	5% (500 m ² 以上の敷地に限る)
敷地面積が 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満は 5%			

※敷地面積 500 m²未満のものについては、緑化に努めるものとします。

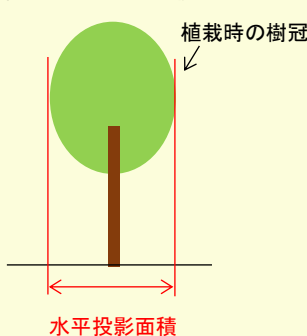
※緑化率とは、都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率のことをいい、「建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合」と規定されています。

※緑化施設の工事の完了後に別途届出が必要になります。

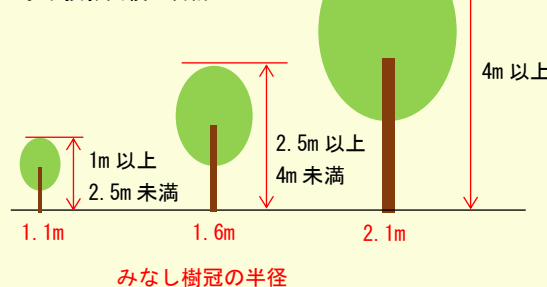
【緑化施設の面積の算定方法】

1. 樹木 以下、①～③の算定方法のいずれか

①樹冠の水平投影面積の合計



②樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積の合計



③一定の条件※を満たす植栽基盤の水平投影面積の合計

※都市緑地法施行規則
第9条第2項に定める算定式

一定条件以上 →
の密度の植栽

植栽基盤の水平投影面積

2. 芝、その他地被植物

実際に地被植物で覆われている部分の水平投影面積



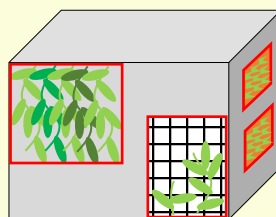
3. 花壇、その他これに類するもの

植物が育成するための土壌、あるいはその他の資材で表面が覆われている部分の水平投影面積



4. 壁面緑化

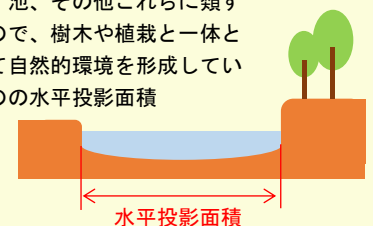
植物が育成するための資材又は植物で壁面が覆われている部分の面積（壁面に対する鉛直投影面積）



緑化面積：壁の正面から見た際の
で囲われた部分の面積（鉛直投影面積）

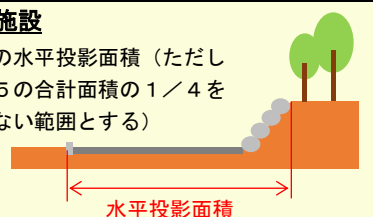
5. 水流、池、その他これらに類するもの

水流、池、その他これらに類するもので、樹木や植栽と一体となって自然的環境を形成しているものの水平投影面積



6. 1～5に附属して設けられる園路、土留その他施設

施設の水平投影面積（ただし1～5の合計面積の1/4を超えない範囲とする）



届出について

地区計画の区域内で建築物を建築する場合や建築物の用途を変更する場合などは、工事の着手 30 日以上前に届出が必要となります。（都市計画法第 58 条の 2）

届出の内容が地区計画に適合しない場合は、区長が地区計画に適合するように勧告を行うことができます。

届出が必要な行為、提出書類

①地区計画の区域内における行為の届出書

②添付書類 ①の届出書に下表の図面を添付し、正本・副本（計 2 部）を届出ください。

行為の種別		図 面	縮 尺	備考
Ⅰ	土地の区画形質の変更 （切土・盛土、道路・宅地の造成など）	案内図		
		区域図（公共施設配置図）	1 / 1,000 以上	
		設計図	1 / 100 以上	
Ⅱ	建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更	案内図		・着色立面図は外観（外壁、屋根、手すり、建具等立面に見える物すべて）に使用する色彩のマンセル値を記入ください。強調色使用の場合は、各立面の見附に対する強調色の割合を記入ください。
		配置図	1 / 100 以上	
		緑化施設図 ※	1 / 100 以上	
		立面図（2面以上）	1 / 50 以上	・着色立面図は立面図を兼ねることができます。
		着色立面図（4面以上）	1 / 50 以上	
		各階平面図	1 / 50 以上	
Ⅲ	建築物・工作物の形態又は色彩その他の意匠の変更	案内図		・緑化施設図は配置図を兼ねることができます。
		配置図	1 / 50 以上	
		立面図（2面以上）	1 / 50 以上	※建築物の緑化率の最低限度が定められている場合に限り、必要になります。
		着色立面図（4面以上）	1 / 50 以上	

・図面の縮尺については、建物の規模により異なりますので、別途ご相談ください。

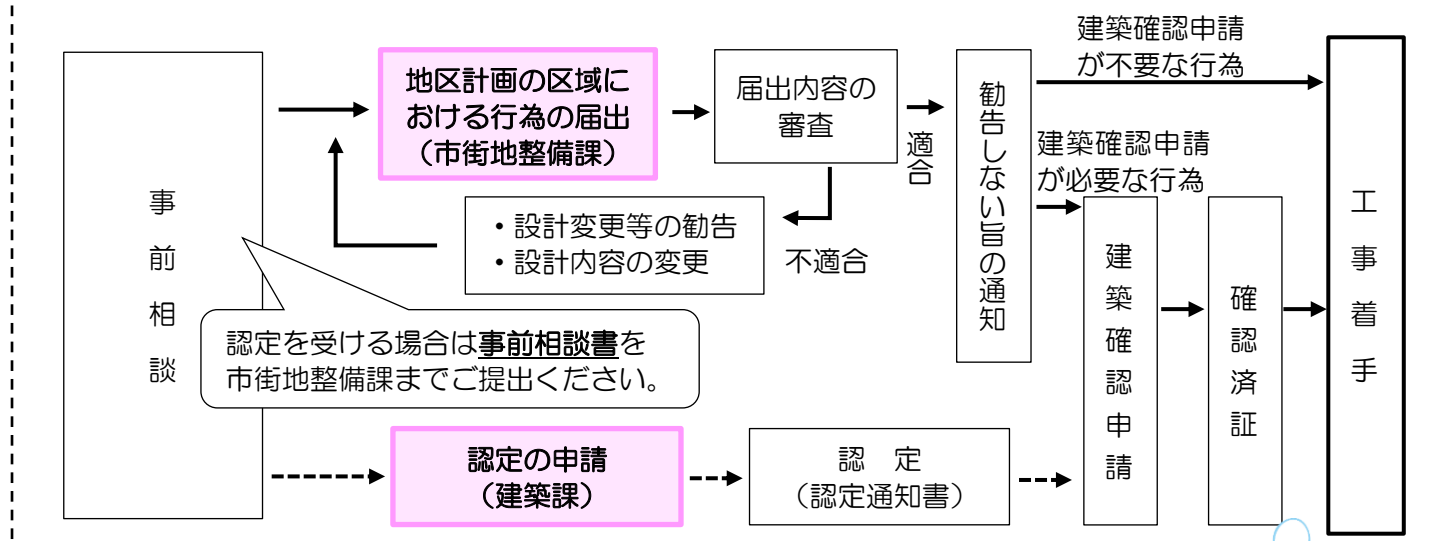
・上記の図面のほかに、必要に応じて参考となる図書を提出していただくことがあります。

・届出用紙などは杉並区公式ホームページからダウンロードできます。

トップページ > まちづくり・環境 > 都市整備 > まちづくり > まちづくりに関するルール > 地区計画・沿道地区計画

届出の手続きの流れ

※区域内において、計画をお考えの場合は、必ず区の担当まで事前相談をお願いします。



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 東京都杉並区阿佐谷南 1-15-1 杉並区役所 西棟 3 階

TEL : 03-3312-2111 FAX : 03-3312-2907

