

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの取組状況について

阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりについて、本年3月、「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。）を策定した上で、まちづくり計画の柱である地区計画素案を策定しましたので、素案説明会の開催状況等とあわせて、以下のとおり報告いたします。

1 まちづくり計画の策定（詳細は資料1、資料2参照）

（1）まちづくり計画の位置付け・構成

「杉並区まちづくり基本方針」や「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」に基づき、阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちの将来像やまちづくりの目標、まちづくりの方針、具体化の手法等で構成する。

（2）テーマごとのまちづくり方針

北東地区の現状や課題、上位方針や関連計画等の位置付けを踏まえ、4つの個別テーマ（土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい）に対応したまちづくりの方針や取組の方向性を定めた上で、地区計画等の都市計画手法の活用や区の道路事業、関連する制度・事業の活用により、その具体化を図る。

（3）意見募集の実施状況等

計画策定にあたり実施した、地域住民等からの意見募集の実施状況等は、**資料3**のとおりである。

2 地区計画素案の策定（詳細は資料4、資料5参照）

（1）策定の目的

まちづくり計画の具体化を図るため、建築物等の制限内容等に関する考え方を地区計画（素案）として取りまとめ、杉並区都市計画審議会に報告するとともに、東京都や関係地権者等との協議、地域住民等の意見聴取を行う。

（2）地区計画の構成

北東地区の目指すべきまちの将来像の実現を図るため、「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」で構成する。

(3) 地区計画の名称、位置、面積等

名称：(仮称) 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ヘクタール)

関連する都市計画：用途地域の変更(東京都決定)、高度地区の変更(杉並区決定)

(4) 地区計画の目標

防災性・安全性の向上やみどりの保全・創出、にぎわいの創出など、北東地区の将来を見据えたまちづくりを進めるため、以下の目標を定める。

○災害に強い安全・安心なまち

○にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまち

○阿佐谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち

(5) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

北東地区を「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」に区分し、それぞれの地区特性に応じた土地利用方針、地区施設の整備方針及び建築物等の整備方針について定める。

(6) 地区計画素案等説明会の開催等

策定した地区計画素案等については、平成31年4月25日に開催された第187回杉並区都市計画審議会に報告した上で、5月24日、25日の両日、地域説明会を開催した、その実施状況等は**資料6**のとおりである。

3 今後の進め方

策定した地区計画素案について、東京都や関係地権者等との協議、地域説明会での意見等を踏まえ、必要な修正を加え、原案として策定し、説明会を開催するなど、都市計画決定に向けた手続きを進めていく。

令和元年7月～ 地区計画(原案)の策定及び説明会の開催、都市計画手続き、
都市計画決定

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画

平成31年3月

杉並区都市整備部

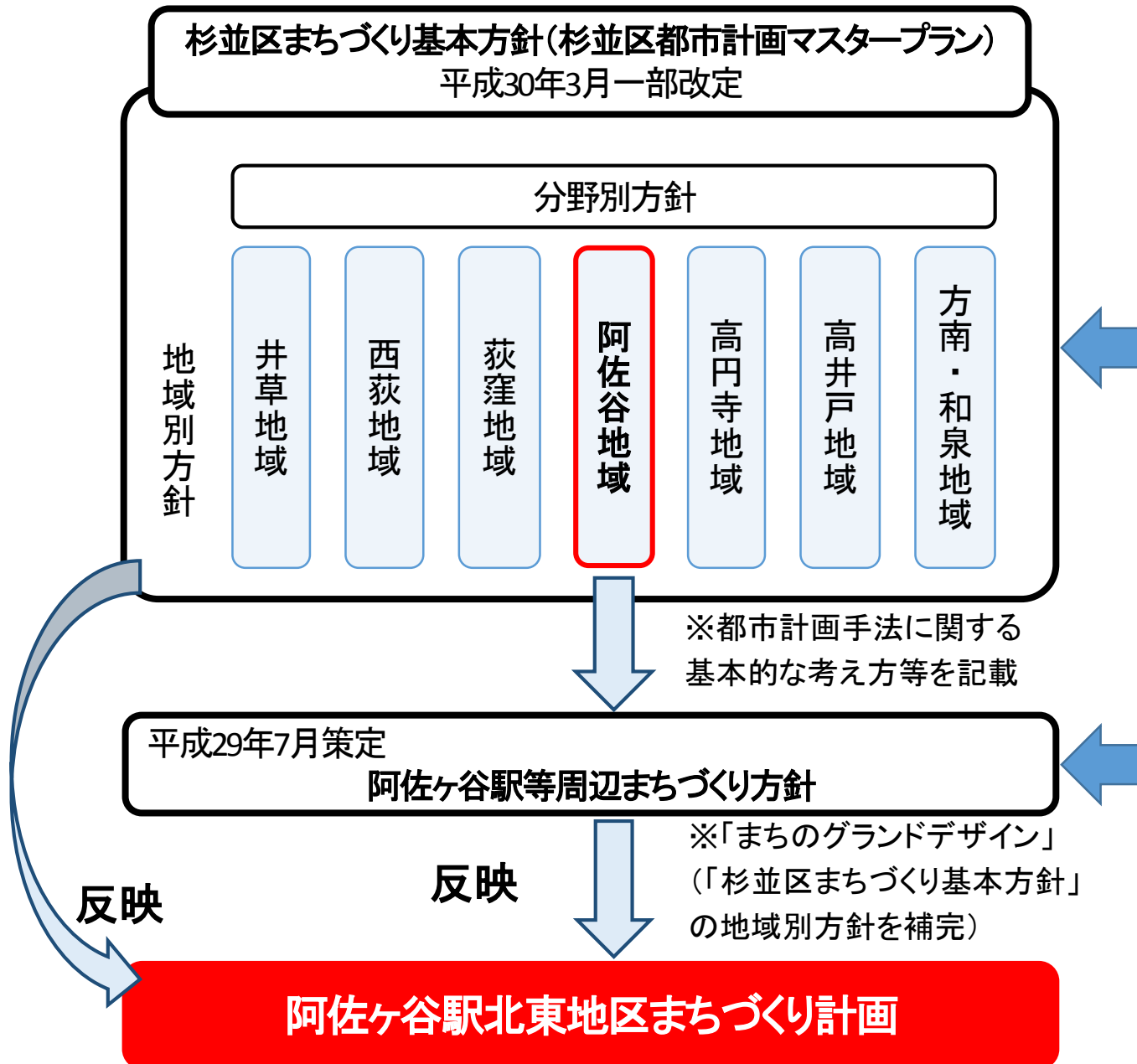
1.阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の目的、位置付け等

策定の目的

○阿佐ヶ谷駅北東地区については、総合病院の移転改築の考えが示されたことを踏まえ、教育環境の向上を図ることを第一とし、あわせて地域の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ともに、将来に向けて、にぎわいなどの都市機能を強化するとともに、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ため「杉並第一小学校等施設整備等方針」を策定しました。

○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、関連する方針や計画に基づき、これまでの意見交換会等における地域住民の意見等を踏まえ、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」(以下「まちづくり計画」という。)を策定し、総合的・一体的なまちづくりに取り組みます。

まちづくり計画の位置付け



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)(抜粋)

■周辺沿道のきめ細かい延焼遮断機能の構築
第5章 地域別方針(4阿佐谷地域)
3 阿佐ヶ谷駅周辺及び南阿佐ヶ谷駅周辺の一体的な生活拠点の形成
3-1 阿佐ヶ谷駅周辺の地域生活拠点の充実

●駅北東地区については、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**します。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**します。また、屋敷林を含む区域については、総合病院の移転改築に際して、**計画的に高度利用を図るとともに、地区計画制度等の活用により、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ります。**

●新進会商店街通りについては、地区計画制度を活用した魅力的な街並み形成等により、買い物環境の向上等に取り組みます。

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針(抜粋)

5. 取組の重点化
重点的取組(1)阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり
防災性・安全性の向上と、駅前には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

●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、**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推進**します。

※『阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針』は『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)』の地域別方針(阿佐谷地域)を補完し、おおむね20年後の未来を視野に入れたもので、まちの将来像やその実現のための取組の方向性を示す「まちのランドデザイン」として、区民・事業者・行政が共有するものとなっています。

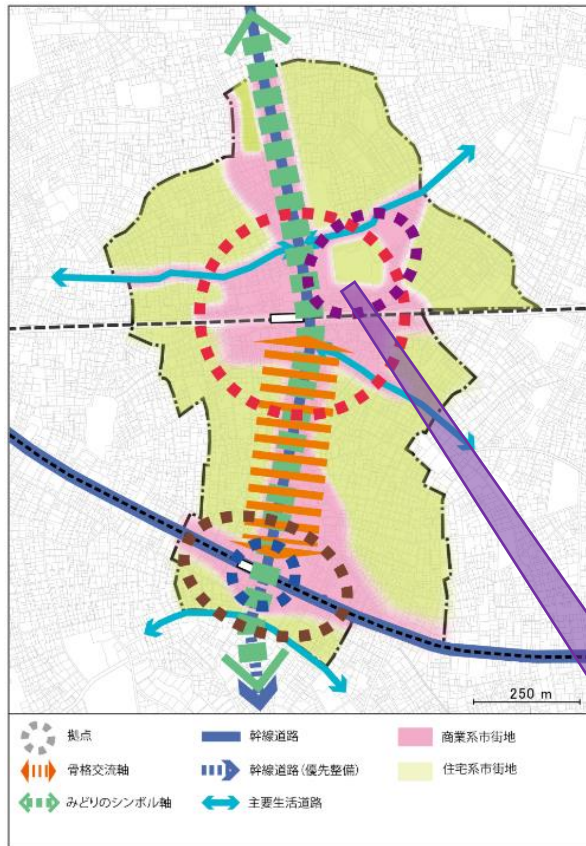
2. まちづくり計画の検討区域

○阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針等の位置付けを踏まえ、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、地区計画等の策定を検討します。



3. 阿佐ヶ谷駅北東地区の現状と課題

【土地利用の現状】



出典:阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針
(将来のまちの姿)



- ①杉並第一小学校**
- ・歴史と伝統ある小学校
(区内最古創立明治8(1875)年)
 - ・築年数が経過、校舎・校庭ともに区内最狭
(敷地面積約5,500㎡)



- ②けやき屋敷**
- ・貴重な屋敷林



- ③河北総合病院**
- ・区内最大の病床数(407床)
 - ・延床面積20,410㎡
 - ・一日の外来患者数 約752人
 - ・年間救急車搬送件数7,448台
 - ・増築等で機能分散、一部建物が更新時期

※いずれも本院と分院の合計(2017年度) 出典:河北総合病院公式ウェブサイト



- ④新進会商店街**
- ・商店、飲食店、事務所等が並ぶ



- ⑤ビーンズ阿佐谷**
- ・高架下の商店街
(平成29年7月リニューアル・オープン)

北東地区は、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)において地域生活拠点に位置付けられ、一日約45,642人(2017年度)の乗車客数を有するJR中央線阿佐ヶ谷駅の北東に位置し、補助幹線道路である中杉通り(補助第133号線)沿道の立地に、歴史と伝統ある小学校のほか、総合病院や、病院方向へ向かう商店街、大規模な屋敷林等が集積している。



【区域内の道路の現状】

①杉一馬橋公園通り(幅員:約4.5~6m未満) ㊦ ㊩ ㊪

- ・幅員:約4.5~6m未満 ・車両通行量:1,476台(中杉通り出口) ※1
- ・歩道のない一方通行で通学路
- ・災害時の一時避難地である馬橋公園方向へのアクセス向上や避難路の確保、周辺の消防活動の円滑化、歩道設置による通学路としての安全性向上、自動車交通の円滑化等の観点から、主要生活道路として拡幅・相互通行化が必要



世尊院前交差点出口



世尊院前交差点手前



河北総合病院付近



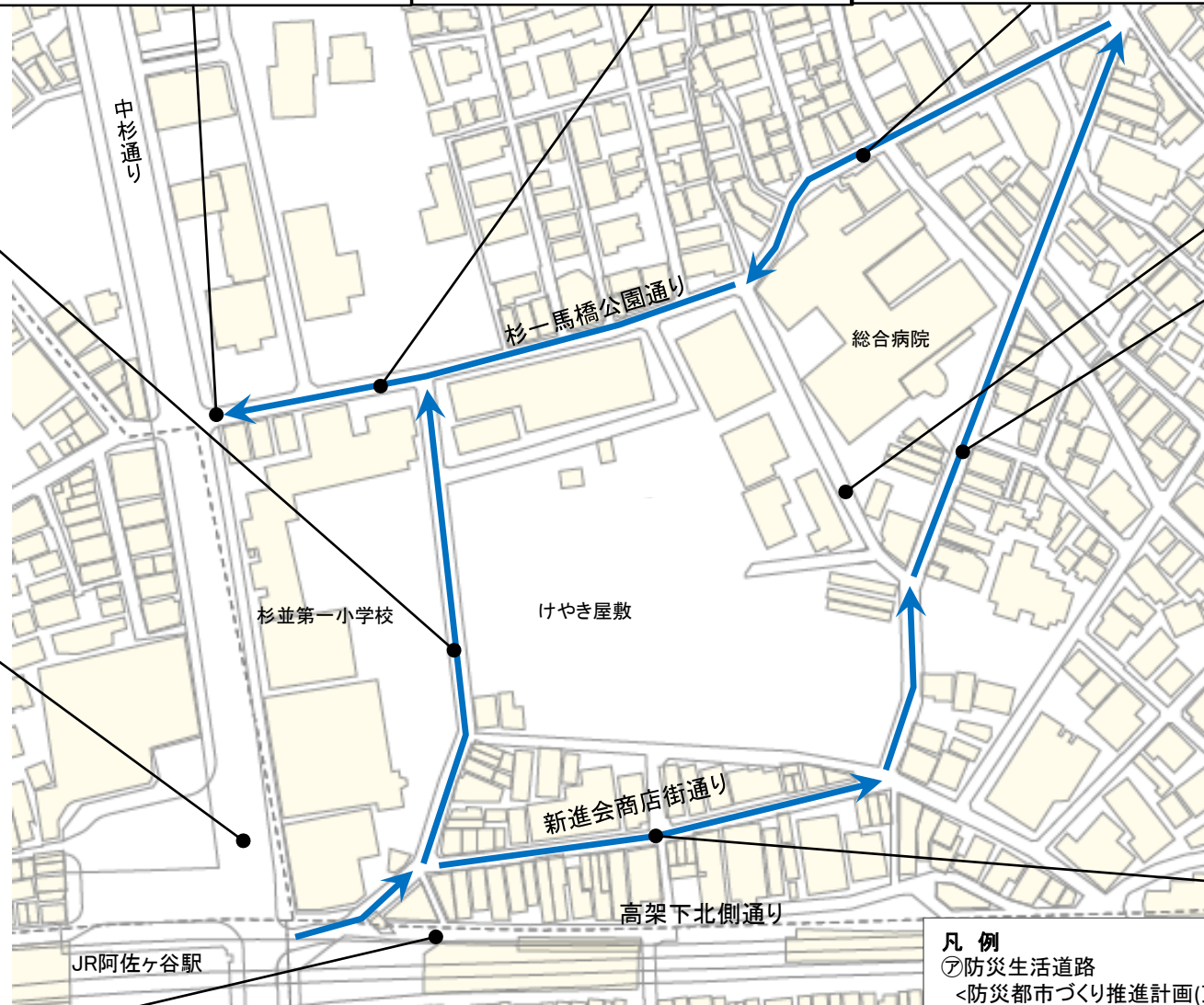
③杉一・けやき屋敷の間道路
(幅員:5.3~5.7m)
・杉一小通学路



④中杉通り(補助第133号)
(計画幅員:20m)



⑤高架下北側通り ㊪
(幅員:1.6~4.7m)
・歩行者数:5,405人 ※1
・歩行者通行量が多く裏道的
雰囲気



※1 平成28(2016)年2月1日(火)7時~19時の交通量調査
※2については、河北総合病院本院と分院の合計(2017年度)
出典:河北総合病院公式ウェブサイト

- 凡例
- ㊦防災生活道路
<防災都市づくり推進計画(東京都)>
 - ㊩主要生活道路の優先整備路線
<すぎなみの道づくり(道路整備方針)>
 - ㊪自転車ネットワーク路線
(優先整備路線)
<杉並区自転車ネットワーク計画>
 - ← = 一方通行



⑥病院周辺道路

- ・病院への車両等通行

【写真上】病院西側道路
(幅員:3.7~5.5m)

【写真下】病院東側道路㊪
(幅員:約6.4m)



②新進会商店街通り (幅員:約4.5m)

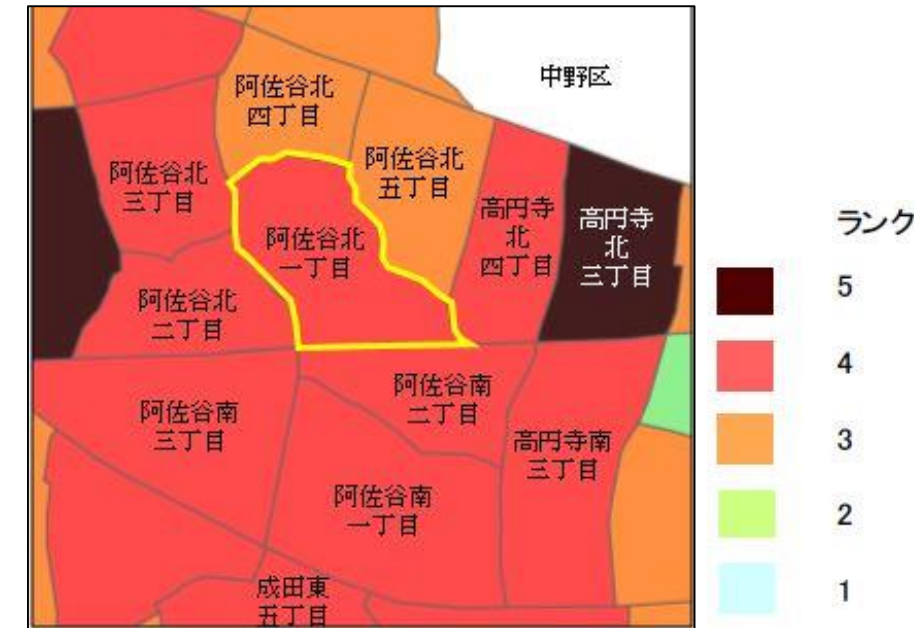
- ・自動車交通量:1,075台 ※1
- ・年間救急車搬送件数:7,448台 ※2
- ・買い物や通院等の歩行者のほか、救急車両を含む病院関係車両、馬橋公園方面(北東)や中央線南側への通過車両等が集中

4.まちづくりの課題

(課題1) 震災時に甚大な被害が想定

- 北東地区を含む阿佐谷北一丁目一帯は、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）の防災まちづくり方針において、防災機能の重点強化地域に位置付けられています。また、東京都の地震に関する地域危険度測定調査（第8回）において、阿佐谷北一丁目の総合危険度（建物倒壊の危険性、火災の発生による延焼の危険性、災害時活動困難度を加味して総合化したもの）は都内5177町丁目中306位（危険度ランク5段階中4）です。加えて、東京都防災都市づくり推進計画の整備地域（阿佐谷・高円寺周辺地域）内に位置するなど、震災時に甚大な被害が想定されています。
- なお、平成29年度に公表した、区の地震被害シミュレーションでは、首都直下地震発生時に対象地区の多くの範囲で震度6強の被害が予測されており、その周辺においては甚大な焼失被害を受ける恐れがあるため、防災・減災対策が喫緊の課題です。

▼ 総合危険度ランク図



出典：地震に関する地域危険度測定調査（第8回）

(課題2) 道路基盤の改善

北東地区及びその周辺道路については、その多くが幅員6m未満の道路で構成されています。特に災害時における当地区を含む周辺住宅地における消防活動が困難であることや、一時避難地に指定されている馬橋公園へのアクセス性の向上、年間7,448台の総合病院への救急車両の通行、一日約1,000台の交通量がある新進会商店街通りの交通負担の軽減などが課題です。

(課題3) 貴重なみどりの保全・創出

北東地区及びその周辺は、駅至近にありながら、けやき屋敷はもとより、中杉通りのケヤキ並木や社寺地のみどりなど、まとまったみどりを有しています。このため、将来にわたり、当地区のみどりの保全・創出を図り、周辺環境や景観と調和した魅力的な街並み形成を図る必要があります。

(課題4) 更新時期を迎えた複数の大規模建築物等

北東地区内には、一部建物が建替え時期を迎えた総合病院や築年数が経過した杉並第一小学校など、複数の大規模建築物が建替え時期を迎えていますが、道路基盤や法規制により建物の機能更新が難しい状況です。

(課題5) 駅前にふさわしいにぎわいの創出

駅至近の幹線道路沿道の立地性を踏まえ、商業・業務などの多様な都市機能の集積を図るとともに、地域生活拠点に相応しい密度の土地利用を誘導し、良好な街並み形成を図る必要があります。

5.まちづくり計画の構成

○「杉並区まちづくり基本方針」や「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」等に基づき策定するものであり、阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちの将来像やまちづくりの目標、まちづくりの方針、具体化の手法等で構成しています。

○地区計画や用途地域変更等の都市計画手法の活用や区の道路事業、関連する制度・事業の活用により、その具体化を図るものとします。

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

個別テーマ(目標、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

具体化の手法

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）
 - ・道路基盤整備と地区計画策定を前提に、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

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の実現

6. まちの将来像やまちづくりの目標、個別のまちづくりの方針の考え方

○「まちの将来像」や「まちづくりの目標」を踏まえ、4つの個別テーマ(土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい)を設定し、各テーマに対応したまちづくりの方針や取組の方向性を明らかにします。

○個別テーマ(土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい)の構成は以下のとおりとします。

- ▶まちづくりの方針…「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」の位置付け等を基本に、意見交換会での意見等を踏まえ定めます。
- ▶取組の方向性…まちづくりの方針を実現するための具体的な手法や進め方などを明らかにします。

【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

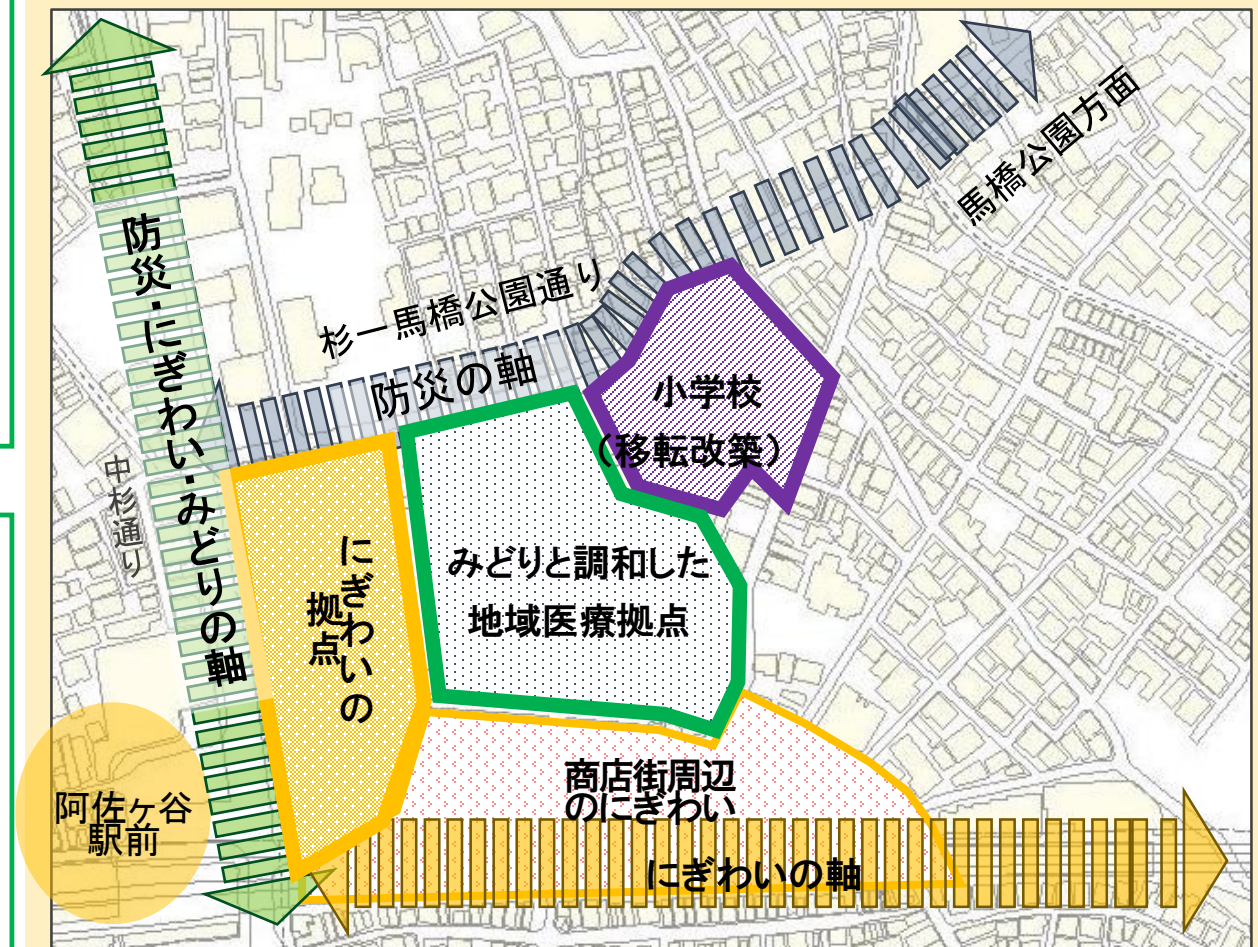
【4つの個別テーマ】

- 土地利用(大規模敷地ゾーン、商店街ゾーンに区分)
- 安全・安心
- みどり・景観
- にぎわい

※上記の各テーマに対応した「まちづくりの方針」と「取組の方向性」を定めます。

阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの方針図

まちづくり計画は、阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の重点的取組に定める「まちづくりの方針図」をもとに、検討を行います。



出典: 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

7.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(土地利用)

○検討区域を小学校や総合病院等の土地利用転換が行なわれる3つの大規模敷地などの「大規模敷地ゾーン」と、駅至近にある新進会商店街通りを中心とした「商店街ゾーン(新進会商店街)」の2つに区分し、その上で、それぞれのゾーンごとの街区の特性等を踏まえたまちづくりの方針や取組の方向性を定めます。

【土地利用】

大規模敷地ゾーン



商店街ゾーン (新進会商店街)

(まちづくりの方針)

- 杉一馬橋公園通り等の道路基盤の改善と、**にぎわい・文化・交流・教育・医療**などの多様な都市機能の向上。**みどりや周辺の住環境とも調和したまちづくり**を計画的に推進します。
- 病院や小学校移転用地(街区B、C)など各街区の特性に応じた土地利用を誘導します。
- 杉並区景観計画等の運用により、**みどりと融合した魅力的な景観づくり**を進めます。

(取組の方向性)

- 杉並第一小学校跡地(街区A)及び病院移転用地(街区B)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)を検討します。
- 地区計画制度を活用し、「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の設置制限」等、街区の特性に応じた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を誘導します。
- なお、これらのルールについては、**各街区ごとの土地利用特性やまちづくりへの貢献**等に応じた、適切な制限内容となるよう検討を行います。

(まちづくりの方針)

- 土地の有効利用や建物更新を促進し、歩いて楽しいまちづくりにつながる快適で安全な買い物環境の向上や店舗の連続性などの魅力的な街並み形成を図ります。

(取組の方向性)

- 街並み誘導型地区計画を活用し、「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の設置制限」等のルールを定め、建築物等の建替えの際に歩行空間の確保や良好な街並み形成を図ります。
- これらのルールについては、**商店街関係者等の意見聴取を踏まえつつ**、適切な制限内容となるよう検討を行います。

8.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(安全・安心)

(まちづくりの方針) ※阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

▶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

・総合病院と小学校の移転改築を契機として、土地区画整理事業等の手法を活用し、主要生活道路である杉一馬橋公園通りの拡幅(車道・歩道を合わせて幅員9m)・相互通行化と周辺区道等の拡幅・付替えを行います。これにより、災害時の一時避難地である馬橋公園方面へのアクセス向上や避難路の確保、周辺の消防活動の円滑化、歩道設置による通学路としての安全性向上、自動車交通の円滑化等を図ります。(※)

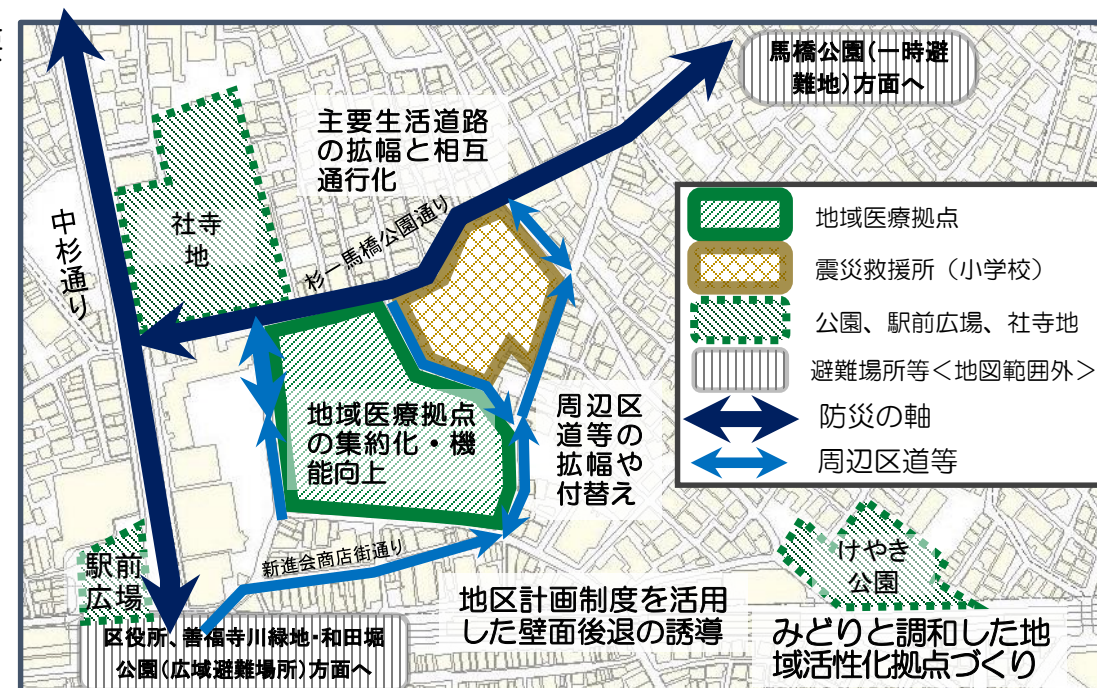
・新進会商店街通り等については、地区計画制度を活用し建替えの際に建物の壁面後退を誘導するほか、並行する杉一馬橋公園通りの拡幅により商店街への車両の流入を減らすことで、歩行者等の安全性・快適性の向上を図ります。(※)

▶地域医療拠点の集約化・機能向上

・総合病院の移転改築により、医療施設の集約化と機能向上を図ります。また、中杉通りから病院への救急車両等のアクセスを改善します。(※)

▶災害に対する地域の安全性の向上

・小学校の移転改築を契機として、震災時に甚大な被害が想定される地域内に新たなオープンスペースを創出し、災害に対する地域の安全性向上を図ります。(※)



出典:阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

(取組の方向性)

●区の道路事業等により、主要生活道路の優先整備路線である杉一馬橋公園通りの拡幅整備を行います。あわせて、個人共同施行の土地区画整理事業と連携し、3つの大規模敷地周辺の道路拡幅整備等を通じ、地区内の交通の円滑化など道路環境の改善を図ります。また、これらの整備とあわせて、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による安全で快適な道づくりを進めます。

●新進会商店街通りについては、街並み誘導型地区計画を活用し、建物の更新に応じて、段階的に歩行空間を確保することで、快適で安全な買い物環境の向上を目指します。

●個人共同施行の土地区画整理事業による公共施設整備や敷地の整序により、地域医療拠点である総合病院の機能更新や小学校の移転改築を順次進めることで、地域の防災性・安全性の向上を図ります。

●「杉並区自転車ネットワーク計画」の自転車ネットワーク路線(優先整備路線)に位置付けられた杉一馬橋公園通り等の区道については、歩行者の安全性を高める自転車通行空間の整備に努めます。

●北東地区内の狭あい道路については、杉並区狭あい道路拡幅事業における整備地区の位置付けを踏まえ、戸別訪問などにより、制度を周知し、道路の拡幅整備を進めます。

●水害対策について、施設建設に当たり「杉並区雨水流出抑制施設設置指導要綱」を踏まえ、適切な雨水浸透・貯留施設の設置を誘導します。また、下水道について、東京都下水道局と連携し、施設の拡充を図るとともに浸水対策に関する情報提供に努めます。

9.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(みどり・景観)

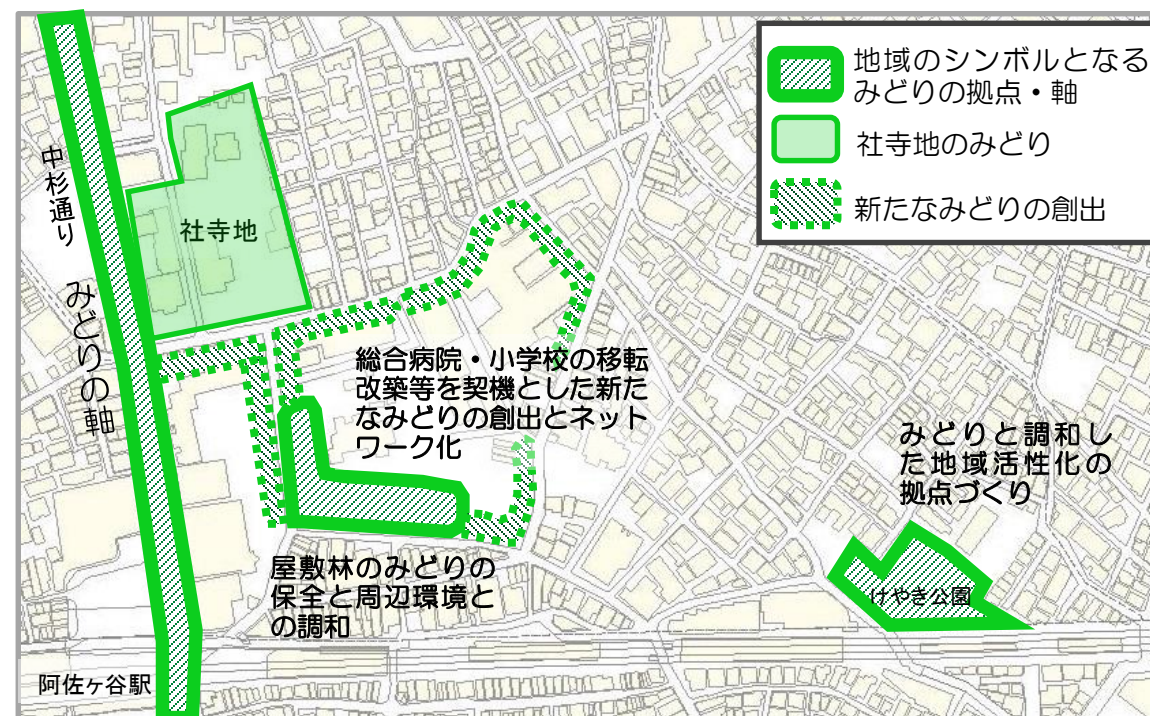
(まちづくりの方針) ※阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

▶屋敷林のみどりの保全と周辺環境との調和

・総合病院の移転改築に際して、土地利用の見直しと地区計画制度等の活用により、地域のシンボルであるけやき屋敷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とともに、地域住民や病院、商店街を訪れる人にもさらに親しまれるみどりとして、地域への開放を検討します。(※)

▶新たなみどりの創出とネットワーク化

・総合病院や小学校の移転改築等を契機として、新たなみどりのネットワーク創出を図ります。(※)
・中杉通り、社寺地等を活用したみどりのネットワーク化を進め、駅前でありながら快適で潤いのある空間づくりに取り組みます。(※)
・建築物の機能更新等に当たっては、阿佐谷の土地の歴史やみどりを活かした景観づくりに取り組みます。



出典: 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

(取組の方向性)

- 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)や地区計画制度を活用し、地域のシンボルであるけやき屋敷のみどりを将来にわたって**可能な限り保全**することで、周辺環境や景観との調和を図ります。加えて、地域住民や病院、商店街を訪れる人にもさらに親しまれるみどりとして、**地域への開放を検討**します。
- なお、保全した屋敷林の地域への開放等については、今後、病院計画の検討などの過程において、地権者・病院運営法人と協議を行い、適切な維持・管理の方法などを検討します。
- 土地区画整理事業等の実施に当たっては、東京都の「自然の保護と回復に関する条例」に基づく自然環境調査等を行い、けやき屋敷の屋敷林等における自然環境に配慮するとともに、地区計画等において、可能な限りのみどりの保全等につながる検討を行います。
- 地区計画制度の活用(地区施設や緑化率等)や東京都及び杉並区の緑化基準の運用により、可能な限り敷地や建物の屋上、壁面等の緑化に努めます。
- 道路整備や建築物の機能更新等に当たっては、杉並区景観計画等の適切な運用により、検討対象区域内のみどりと調和した魅力的な景観づくりを進めます。

10.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(にぎわい)

(まちづくりの方針) ※阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

▶ **駅周辺にふさわしいにぎわい創出**

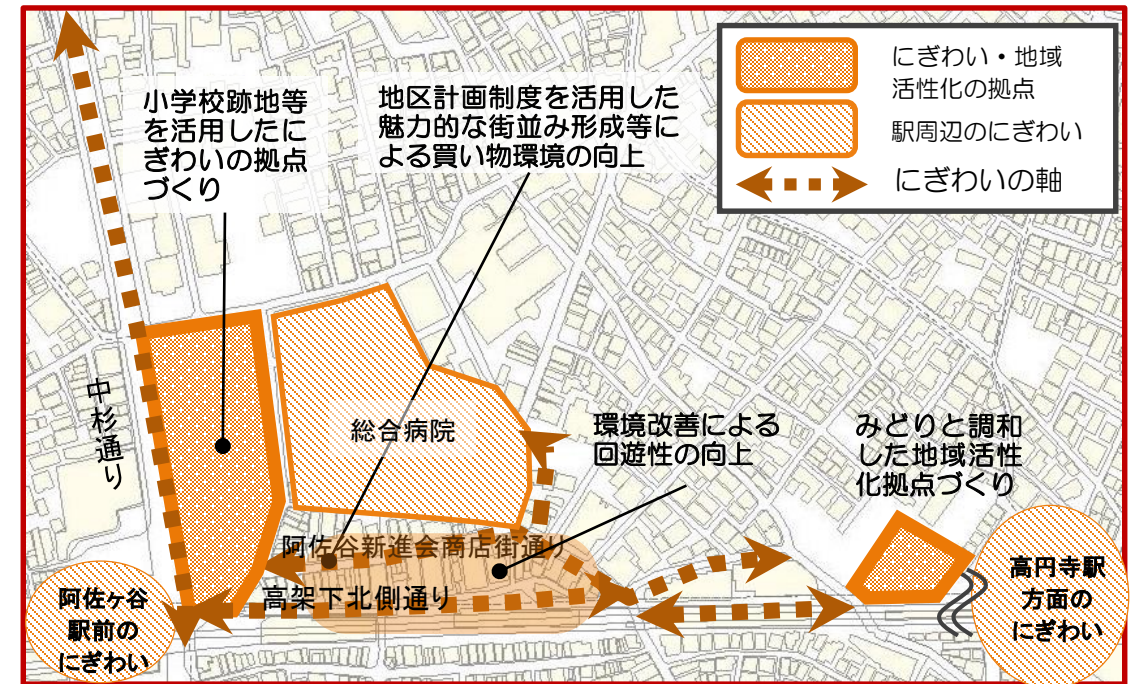
・地域生活拠点であり、一日約45,642人(2017年度)の乗車客数を有するJR阿佐ヶ谷駅至近の幹線道路沿道という立地を活かし、土地の有効利用や都市機能の向上を図り、駅周辺に相応しいにぎわい創出を目指します。

▶ **杉一小跡地等におけるにぎわいの拠点づくり**

・駅至近の立地を生かし、杉一小跡地を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、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、検討します。(※)

▶ **商店街周辺の歩いて楽しいまちづくり**

・新進会商店街通りでは、地区計画制度を活用した魅力的な街並み形成や歩行者優先化等により、買い物環境の向上等に取り組みます。
 ・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、駅からけやき公園方面や中央線南北方向など、地域の回遊性向上を図ります。(※)



出典: 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

(取組の方向性)

- 駅至近の立地を活かし、**杉並第一小学校跡地を一体的な街区として土地利用の見直し(用途地域変更を想定)**を図るとともに、**街並み誘導型地区計画**を活用し、「建築物の高さ制限」や「壁面の位置の制限」等、街区の特性に応じた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の立地を誘導します。
- 杉並第一小学校跡地の活用については、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も伺いながら他の地権者との協議の上**、検討を行います。
- 新進会商店街通り等では、**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より、買い物環境の向上等に取り組みます。
- 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、阿佐ヶ谷駅から阿佐谷地域区民センター等が整備されるけやき公園方面や中央線南北方向など、地域の回遊性向上を図ります。

11. 具体的な取組

都市計画手法の活用

●地区計画の活用等

- ・まちづくり計画を実現するため、都市計画法に定める地区計画制度を活用します。この制度は、まちの将来像を実現するため、まちづくりの目標や方針、地区整備計画（建築物の制限等）等を、**区が都市計画として決定**するものです。
- ・地区計画に定めた建築物の制限等が適用されるのは、**建築物の建替え時等**です。また、本制度は届出・勧告を基本としますが、建築物の制限は、条例として定めることで、**建築確認申請の確認対象項目**となります。
- ・当地区における地区計画については、一般型地区計画と併用し街並み誘導型地区計画を活用し、「建築物の高さ制限」や「壁面の位置の制限」等のルールを定め、**日影規制や斜線制限等の緩和の適用を検討**します。なお、緩和に当たっては、建築基準法の規定に基づき、特定行政庁の認定が必要です。また、街並み誘導型地区計画の策定とあわせて、高度地区（区決定）の変更についても検討を行います。

●用途地域の変更

- ・本計画におけるまちづくりの方針を実現するために、杉並第一小学校跡地や総合病院の移転用地について、**用途地域の変更を検討**する必要があります。用途地域（容積率や建ぺい率等を含む）は、都市計画法に定める地域地区のひとつです。
- ・用途地域変更に関する都市計画決定は東京都が行いますが、その際、杉並区が決定する地区計画とあわせて、まちづくり計画に定めるまちの将来像と一致した土地利用の実現を図ります。

区の制度事業の活用

●みどりの保全・創出

- ・地区計画制度（地区施設や緑化率など）にあわせて、区の緑化推進事業（緑化計画書等の届出や接道部・屋上・壁面緑化助成、みどりのベルトづくり、保護樹木等指定制度、市民緑地等）を活用し、対象地区のみどりの保全・創出を図ります。

●良好な景観の形成

- ・北東地区は杉並区景観計画のモデル地区（中杉通り沿道周辺地区）に位置していることを踏まえつつ、杉並区景観計画の運用により、地区計画における形態・意匠の制限とあわせて、歴史や文化、みどりと融合した良好な景観形成に取り組みます。

●狭あい道路の拡幅整備

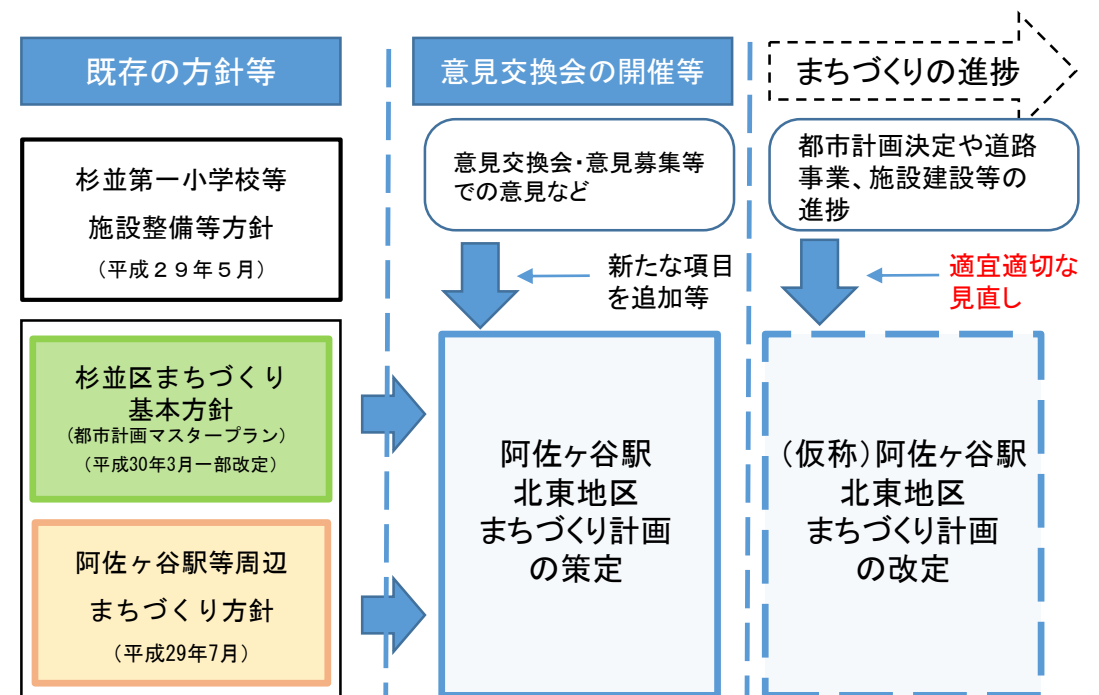
- ・北東地区内の狭あい道路については、整備地区の位置付けを踏まえ、普及啓発や戸別訪問等により、拡幅整備への協力を求めます。

12.まちづくりを進めるにあたって

まちづくり計画の実現を図るために地域住民、事業者、行政の連携により、以下のようにまちづくりを進めます。

- (1) 地区レベルの都市計画である地区計画の策定や道路基盤整備等の実施に当たっては、地域住民や事業者への適切な情報提供等を行い、理解と協力を得ながら進めていきます。また、まちづくりだよりの発行等により、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの考え方についてのより分かりやすい広報に努めます。
- (2) 土地区画整理事業の個人共同施行者（区、地権者、病院運営法人）との連携を図りつつ、まちづくりの基本となる道路基盤整備や敷地の整序等の計画的な推進等に取り組みます。
- (3) 土地区画整理事業等の進捗にあわせて計画される各街区での施設建設に当たっては、杉並区まちづくり条例の適切な運用のもと、地域住民等への情報提供や意見聴取等を行いながら進めます。
- (4) 東京都等の関係機関に対しても、まちづくり計画の目的を共有し、事業等に対する協力を要請します。
- (5) 北東地区のまちづくり計画の推進に当たっては、狭あい道路拡幅整備や景観づくり、環境美化など、区のまちづくり関連施策との連携のもと進める。また、まちづくり計画の対象区域だけでなく、阿佐谷地域区民センターの移転改築に伴う「みどりと調和した地域活性化の拠点づくり」を通じた回遊性向上など、周辺地域の課題も含めて、ハード・ソフトの両施策の連携により検討します。

北東地区のまちづくりは、都市計画の決定や土地区画整理事業の施行による道路基盤整備等の実施、それらと並行して、順次行われる一連の施設建設により実現されます。これらの事業は長期間に及ぶものであることから、まちづくり計画については、今後の事業進捗の段階に応じて適宜適切な見直しを検討します。



13.まちづくり計画の検討の経緯(意見交換会等の開催)

まちづくり計画を検討するにあたり、これまで以下の意見交換会等を開催してきました。

年度	取組	日時	内容
平成 29年度	防災まちづくりイベント	平成29年9月18日	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。
	第1回意見交換会	平成29年11月19日	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を行った。
	第2回意見交換会	平成29年12月2日	地区計画や道路拡幅整備の先行事例の見学と意見交換を行った。 ※まちづくり事例見学の実施(練馬駅南口地区、江古田北部地区)
	オープンハウス	平成30年1月16、17、21、22日	第1～2回意見交換会の取組紹介(都市マス改定の説明会会場で開催)
	第3回意見交換会	平成30年1月31日	商店街通りを中心とした「安全・安心」「にぎわい」等について説明し、意見交換を行った。
	第4回意見交換会	平成30年2月23日	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し、意見交換を行った。
	第5回意見交換会	平成30年3月20日	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)について説明し、意見交換を行った。
平成 30年度	第6回意見交換会	平成30年8月29日	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し、意見交換を行った。
	第7回意見交換会	平成30年9月27日	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し、意見交換を行った。
	オープンハウス	平成30年10月16、19、20日	主に第6～7回意見交換会で説明した内容をパネルにして展示し、来場者に区職員等が個別に説明を行い、意見交換を行った。
	第8回意見交換会	平成30年12月14日	まちづくり計画(中間のまとめ)とまちづくりルール(地区計画)のイメージについて説明を行い、意見交換を行った。
	オープンハウス	平成30年12月18日	主に第8回意見交換会で説明した内容をパネルにして展示し、来場者に区職員等が個別に説明を行い、意見交換を行った。
	まちづくり報告会	平成31年1月28日	まちづくり計画(案)について説明を行い、意見交換を行った。
	オープンハウス	平成31年1月31日	主にまちづくり報告会で説明した内容をパネルにして展示し、来場者に区職員等が個別に説明を行い、意見交換を行った。



防災まちづくりイベント



まち歩き(第1回)



事例見学(第2回)



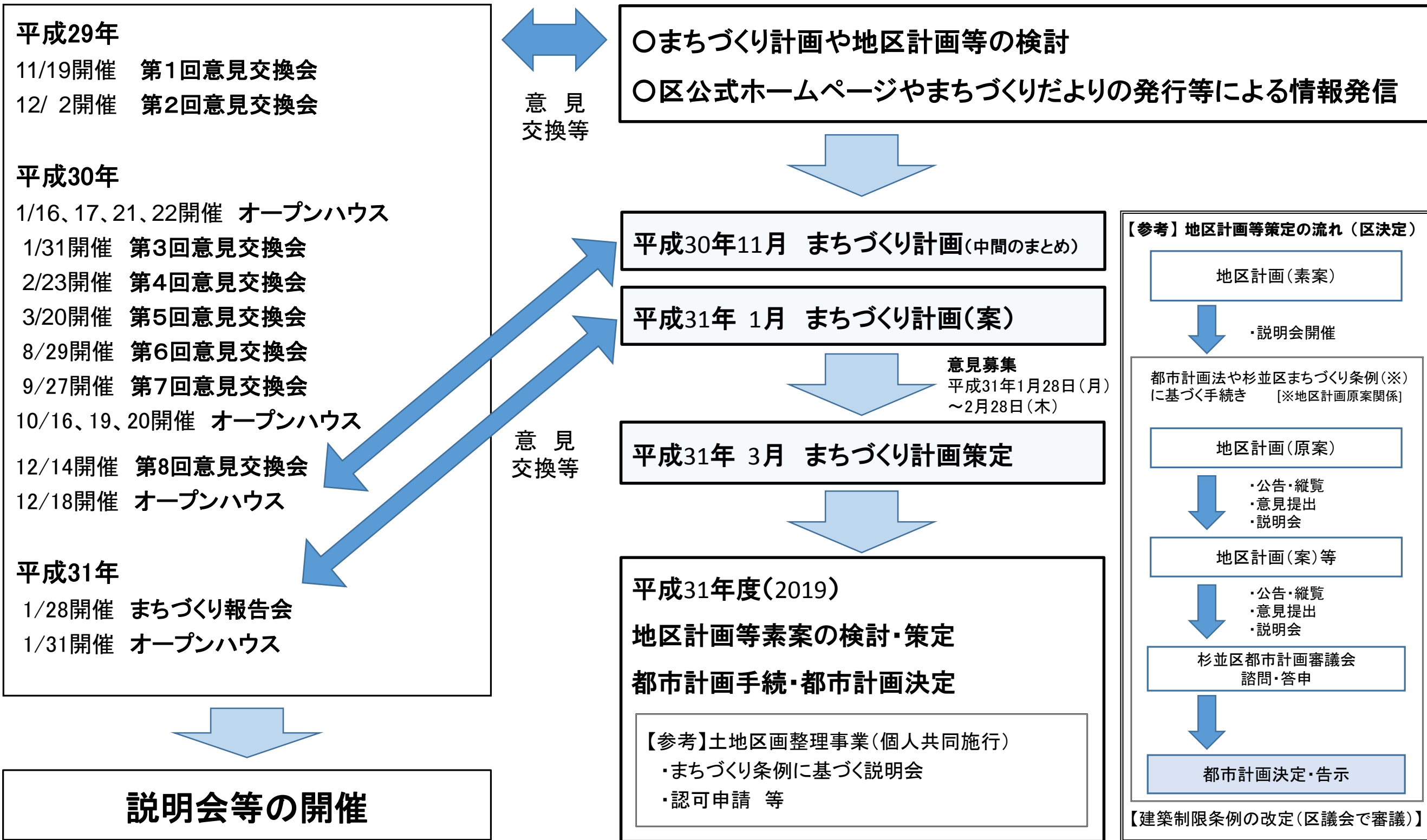
オープンハウス



意見交換会

14.今後のまちづくりの進め方

意見交換会やオープンハウス等の開催、まちづくりだよりの発行等により、地域への情報発信や意見聴取を行いながら、「まちづくり計画」を策定しました。今後、地権者等との協議などを行いつつ地区計画制度の活用等の検討を進め、平成31年度（2019）の都市計画決定を目指します。



(参考)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(中間のまとめ)」に関する主な意見

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(中間のまとめ)について、第8回意見交換会やオープンハウスでいただいた主な意見(要旨)は、以下のとおりです。

■日時・場所・来場者数

○第8回意見交換会

日時:平成30年12月14日(金) 19:00~20:30

場所:阿佐谷地域区民センター 第6集会室 来場者:10名

○オープンハウス

日時:平成30年12月18日(火) 17:30~20:00

場所:阿佐谷地域区民センター 第6集会室 来場者:15名

■意見要旨

【まちづくり全体について】

- ・意見交換会等に何度か参加しているので、北東地区のまちづくりの取組の内容はおおむね理解している。(同様の意見 他2件)
- ・建築のルールは専門的な内容で難しい。
- ・地区計画策定の手順や意見聴取の方法を伺いたい。(同様の意見 他1件)
- ・北東地区まちづくりの現在の状況を確認することができた。今後も、区のホームページ等で取組を確認したい。
- ・病院計画の出入口の位置による来院者等の動線は、商店街にとっても影響が大きいと考える。
- ・できる限りという表現が多い。具体的な内容を知りたい。

【安全・安心について】

- ・杉一馬橋公園通りが9mになるのは大きな変化だと思う。
当面は新進会商店街の課題である「交通安全対策」について考えてほしい。また、商店街東側の三差路は、見通しが悪く、自転車と車の事故が何度か発生しており、信号を設置する等の対応を考えてほしい。
- ・商店街通りの道路について拡幅整備を行わないのは何故か。
- ・将来、杉一馬橋公園通りの拡幅整備等により、新進会商店街通りは緊急車両が通らなくなるため、速度を上げて通過する車が増えるのではないかと懸念している。
- ・杉一馬橋公園通りについて、北東地区は開発地側に一方後退であるが、北東地区より東側はどのように整備するのか。

【みどりについて】

- ・地区計画の活用(緑化率、沿道緑化、保全緑地)の考え方は、みどりを残す方法として良いと思う。
- ・けやき屋敷の屋敷林の保全について様々な意見があるが、そもそも私有地のみどりではないのか。
- ・保全する緑地(病院改築用地)について、人が入れないように仕切りなどを考えるべきではないか。
- ・施設建設の際には、新たに植栽する樹種の選定も十分に配慮する必要がある。
- ・けやき屋敷南側の道路は砂利道や既存樹木は、そのままの形にしておいてほしい。

【にぎわいについて】

- ・商店街のにぎわいはどのように考えるのか。
- ・商店街の将来を考えると、用途の制限は、あまり厳しくしない方がよい。

【地区計画について】

○高さ制限

- ・新進会商店街の高さの制限の提案を、現在の商店街の一番高い建物に合わせている理由を伺いたい。
- ・高さ制限の40m・60mといった提案がどの程度の高さになるのか、イメージしづらい。
- ・病院の高さについて、みどりの保全や道路拡幅、歩道状空地を整備するのであれば、ある程度の高さはやむを得ないと思う。

○敷地面積の最低限度

- ・敷地面積の最低限度を決めるに当たっては、規模の小さい敷地に配慮をしてほしい。

【その他】

- ・病院計画はいつ示されるのか、伺いたい。
- ・JR高架下北側通路は広げて欲しい。

(参考)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)」に関する主な意見

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)について、報告会やオープンハウスでいただいた主な意見(要旨)は、以下のとおりです。

■日時・場所・来場者数

○まちづくり報告会

日時:平成31年1月28日(月) 19:00~20:30

場所:阿佐谷地域区民センター 第4集会室 来場者:10名

○オープンハウス

日時:平成31年1月31日(木) 17:30~20:30

場所:阿佐谷地域区民センター 第4集会室 来場者:3名

■意見要旨

【まちづくり全体について】

- 今までの意見交換会やオープンハウスにおける参加人数と質問内容を知りたい。
- 「まちづくり計画(中間まとめ)」と「まちづくり計画(案)」ではどこが変わったのか教えてもらいたい。

【安全・安心について】

- 地震被害シミュレーションの減災対策では、杉一馬橋公園通りが馬橋公園まで9mに拡幅されることを想定しているのか。
- 中杉通りから総合病院まで部分的に9mへ拡幅した場合のシミュレーションはあるのか。

【土地利用について】

- まちづくり計画(案)において、北東地区の課題として、「道路基盤や法規制により建物の機能更新が難しく、都市計画に定める適正な土地利用が行われていない状況です。」とあるが、よくわからないので、具体的に説明してほしい。
- 容積率を変更して、より高い建物を建てようとしているのか。どのような手法で、高い建物が建つのかを説明してほしい。

【みどりについて】

- けやき屋敷南側の古道のけやきが切られたが、古道のシンボルだったので残念である。
- けやき屋敷の西南部分のみどりを、地区施設としてL字状に残すことは、まちづくり計画には明記しないのか。

【地区計画について】

- 大規模敷地が面する杉一馬橋公園通りを拡幅するのは可能かもしれないが、新進会商店街では個人営業の店舗が多いので、安全・安心を理由に道路拡幅を強いるのは酷だ。
- こうした、地域にとって重大な内容の計画や条例を簡単に決められては困る。

【その他】

- けやき屋敷の北にある児童館にふれていないのはなぜか。児童館は廃止してどうなるのか。
- 杉一小跡地の建築計画が決まっていないのは、信じられない。商業施設の計画は決まっていると思う。ショッピングセンターができるのであれば、新進会商店街やパールセンターなどの商店にも大きな影響があると思う。
- 杉一小の移転はいつなのか。当初の説明では、緊急なので建替えるという説明であった。
- 河北総合病院がとり壊された後の土壌汚染が心配だ。等

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画（概要）

■策定の目的

○阿佐ヶ谷駅北東地区については、総合病院の移転改築の考えが示されたことを踏まえ、教育環境の向上を図ることを第一とし、あわせて地域の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ともに、将来に向けて、にぎわいなどの都市機能の強化、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ため「杉並第一小学校等施設整備等方針」を策定した。

○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、関連する方針や計画に基づき、**これまでの意見交換会等における地域住民の意見等を踏まえ、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」**(以下「まちづくり計画」という。)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、**今後の事業進捗の段階に応じて適宜適切な見直し**を検討する。



○阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針等の位置付けを踏まえ、杉並第一小学校、げやき屋敷、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、地区計画等の策定を検討する。

検討区域を示す

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

地域別方針

- 井草地域
- 西荻地域
- 荻窪地域
- 阿佐ヶ谷地域**
- 高円寺地域
- 高井戸地域
- 方南・和泉地域

※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)

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)
- ・すぎなみの道づくり(道路整備方針)
- ・杉並区景観計画等

●まちづくり計画の構成

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

裏面参照

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

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
- ▶みどり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（※）

- ▶阿佐谷の土地の歴史やみどりを活かした景観づくり

（※）阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

にぎわい

- ▶駅周辺にふさわしいにぎわい創出（※）

- ▶杉一小跡地等におけるにぎわいの拠点づくり（※）

- ▶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。

●街並み誘導型地区計画の活用

地区全域で「建築物の高さ制限」「壁面の位置の制限」「壁面後退区域の工作物の設置制限」等、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つつ、適切な制限内容となるよう検討。

●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改善を図る。
- ・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り、総合病院や小学校の移転改築を順次進める。

●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、建築物の更新（建替え時等）に応じて、段階的に歩行空間を確保。

●区に関連施策との連携

- ・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、施設建設に当たりの雨水浸透・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（地区施設や緑化率等）を活用し、将来にわたって可能な限り保全。

●都や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

屋敷林をできる限り保全するとともに、地域への開放や適切な維持管理の方法について、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を一体な街区として土地利用の見直し（用途地域変更を想定）を図るとともに、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の立地を誘導。
- ・新進会商店街通り等では、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より、買い物環境の向上等に取り組む。

●地域や関係機関等との連携

- ・杉並第一小学校跡地の活用については、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。

意見交換会の実施状況等について

1. まちづくり計画（中間のまとめ）についての意見交換会等

平成30年11月にまちづくり計画（中間のまとめ）を策定し、意見交換会等を開催し、ご意見を伺った。

○開催日

- ・第8回意見交換会 平成30年12月14日（金）
- ・オープンハウス 平成30年12月18日（火）

○開催場所等

- ・阿佐谷地域区民センター（来場者数：延べ25名）

2. まちづくり計画（案）についての報告会等

上記の意見交換会等でのご意見も参考に、まちづくり計画（案）を策定し、以下のとおり、まちづくり報告会等を開催するとともに、区民等の意見募集を実施した。

（1）まちづくり報告会等の開催

○開催日

- ・まちづくり報告会 平成31年1月28日（月）
- ・オープンハウス 平成31年1月31日（木）

○開催場所等

- ・阿佐谷地域区民センター（来場者数：延べ13名）

（2）意見募集の実施

○募集期間

- ・平成31年1月28日（月）～2月28日（木）

○実施方法

上記（1）のまちづくり報告会及びオープンハウス、まちづくりだよりの当該地区及び周辺地域住民への各戸配布等により周知を図り、窓口持参のほか、郵送・FAX・区公式ホームページ上の専用フォームにて意見募集を実施した。

（3）意見提出実績

- ・総数 81件（個人81件、団体0件） 延べ150項目
（持参15件、郵送2件、FAX32件、区公式ホームページ32件）

（4）主な意見の項目

- ・地域の防災性・安全性の向上
- ・みどりの保全・創出
- ・杉並第一小学校跡地の活用
- ・小学校移転用地（総合病院）の土壤汚染対策 等

**(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画
(素案)**

平成 31 年 4 月

杉並区

1. 地区計画制度の活用

- 「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」（平成31年3月策定）における北東地区の目指すべきまちの将来像を踏まえ、本地区の喫緊の課題である地域の防災性・安全性の向上やみどりの保全創出、にぎわいの創出などの実現を図るため、区が都市計画として、まちづくりの目標や方針、地区整備計画（建築物等の制限等）を決定することを目的に都市計画に定める地区計画制度を活用します。
- 地区計画に定めた建築物等の制限等が適用されるのは、建築物の建替え時等になります。また、本制度は届出・勧告を基本としますが、建築物に関する制限は、条例に定めることで、建築確認申請の確認対象項目となります。
- 当地区における地区計画については、「建築物の高さ制限」や「壁面の位置の制限」等のルールを定める街並み誘導型地区計画を活用し、日影規制や斜線制限等の緩和の適用を検討します。

2. 策定の目的

「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」の具体化を図るため、地区計画原案の策定に先立ち、建築物等の制限内容等に関する考え方を地区計画（素案）として取りまとめ、杉並区都市計画審議会への報告、東京都や関係地権者等との協議、地域住民等の意見聴取を行う。

用語解説

- 「地区計画」については、参考資料 22 ページを参照
- 「街並み誘導型地区計画」については、参考資料 23 ページを参照

3. 地区計画の構成

地区計画の概要

- 地区計画の名称、位置、面積（3ページ参照）
- 地区計画の目標（4ページ参照）
- 区域の整備・開発及び保全に関する方針（5ページ参照）

地区まちづくりのルールの概要

- 地区整備計画（8ページ～19ページ参照）

4. 地区計画の名称、位置、面積

○地区計画の名称

(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画

○位 置

杉並区阿佐谷北 1 丁目 3～7 番地内

○面 積

約 4 ヘクタール

用語解説

○「用途地域」等の建築物に関する主な制限については、参考資料 24～27 ページを参照



○関連する都市計画決定

- ・用途地域の変更（小学校跡地の用途地域変更、病院移転用地等の容積率変更を想定）（東京都決定）
- ・高度地区の変更（北東地区内の高度地区の変更を検討）（杉並区決定）

◆地区計画をはじめとする都市計画の内容については、東京都と協議を行い検討してまいります。

5. 地区計画の目標

本地区は JR 中央線阿佐ヶ谷駅の北東に位置し、駅至近の立地に、歴史と伝統ある小学校のほか、地域医療拠点である総合病院や、病院方向に形成された商店街、大規模な屋敷林等が集積しています。

一方、本地区は、「東京都防災都市づくり推進計画（改定）」において、震災時に特に甚大な被害が想定される地域（整備地域：阿佐ヶ谷・高円寺周辺地域）に指定され、一時避難場所への円滑なアクセスが難しいことや商店街や病院周辺の交通環境などの課題があります。また、将来に向けて、駅前にふさわしいにぎわいの創出や、貴重なみどりの保全・創出等も課題です。

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」における重点的取組の位置付けなどを踏まえ、区では、「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、地区計画制度の活用を柱に、区の道路事業や土地区画整理事業（個人共同施行）による道路基盤整備と合わせた、総合的・一体的なまちづくりを進めることとしました。

そこで、本地区の喫緊の課題である地域の防災性・安全性の向上や、みどりの保全・創出やにぎわい創出など、将来を見据えたまちづくりを進めるため、本地区の特性を踏まえ、次のとおり目標を定め、地区計画を策定します。

<本地区計画の目標>

- 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

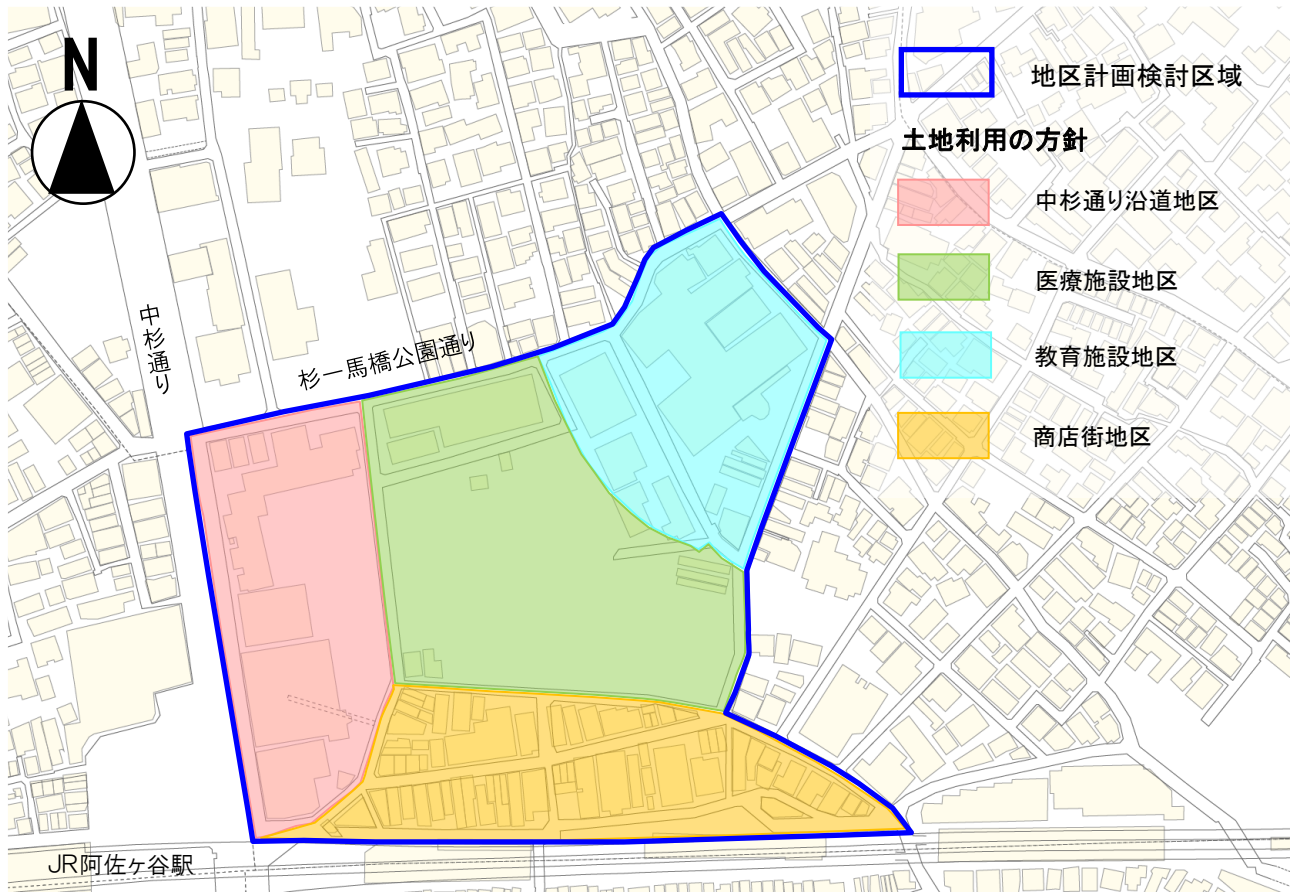
※杉並区まちづくり基本方針(杉並区都市計画マスタープラン)(抜粋)

阿佐ヶ谷駅北東地区について、大規模敷地における土地利用転機を契機として、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、総合病院の移転改築に際して、計画的に高度利用を図るとともに、地区計画制度等の活用により、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、地区計画制度を活用した魅力的な街並み形成等により、買い物環境の向上等に取り組むとしている。

6. 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

北東地区を、中杉通り沿道地区、医療施設地区、教育施設地区、商店街地区に区分し、都市計画マスタープランを踏まえ、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針を定めます。



<土地利用の方針>

地区	土地利用の方針
中杉通り沿道地区	駅至近の幹線道路沿道の立地を踏まえ、杉一小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などに資する施設を整備するなど、地域の商店街等の活性化にもつながるにぎわいの拠点を形成する地区。
医療施設地区	総合病院の移転改築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、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地区。
教育施設地区	小学校の移転改築による地上校庭の整備により、教育環境の向上を図ることを第一とし、震災等の災害時に甚大な被害が想定される地域内に新たなオープンスペースを創出し、地域の防災性・安全性の向上を図る地区。
商店街地区	土地の有効活用による建物更新の時期を捉え、魅力的な街並み形成や歩行者優先化等により、買い物環境の向上等に取り組み、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地区。

(2) 地区施設の整備の方針

まちづくりの実現を図るため、区画道路、歩道状空地、緑地（沿道緑地、保存緑地、歴史的景観緑地）を以下のとおり定めます。

区画道路【8 ページ参照】

身近な生活道路である北東地区内の道路を、以下のとおり、区の道路事業で拡幅整備等を行う「区画道路」として位置づけます。

○杉一馬橋公園通りなど、区の道路事業や個人共同施行の土地区画整理事業で拡幅整備等を行う道路。

○医療施設地区の南側既存道路。

（阿佐谷の歴史・文化の面影を伝える整備を検討します。）

○新進会商店街通り等の既存道路。

（街並み誘導型地区計画の活用と合わせて歩行環境の改善等を図ります。）

歩道状空地【8 ページ参照】

○上記区画道路のうち、土地区画整理事業等で拡幅整備等を行う区画道路の沿道敷地については、歩道状空地（幅員 2.5m（一部 2m））（※）を配置することで、区画道路と一体となった安全で快適な歩行環境の確保を図ります。

※歩道状空地の幅員の考え方

杉並区住環境指導要綱における歩道状空地の幅員 2 m（事業区域面積 3,000 m²以上）を基本に、片側のみに歩道状空地を設ける場合は 2.5 m とします。

緑地（沿道緑地、保存緑地、歴史的景観緑地）【9 ページ参照】

○歩道状空地を整備する敷地については、歩道状空地に沿って「沿道緑地」の整備を誘導することで、区画道路と一体となった安全で快適な歩行環境を確保するとともに、みどりのネットワークの形成を図ります。

○総合病院が移転するいわゆるけやき屋敷については、屋敷林の一部を「保存緑地、歴史的景観緑地」として整備することで、周辺環境の調和とともに、阿佐谷の土地の記憶を伝える古道（神明宮への参道等）と一体となった街並み景観の創出を図ります。

(3) 建築物等の整備の方針

建築物の建替え等の際に、地区計画に定める目標や方針の実現を図るために、各ゾーンの特性に応じた建築物等の制限を、以下のとおり定めます。

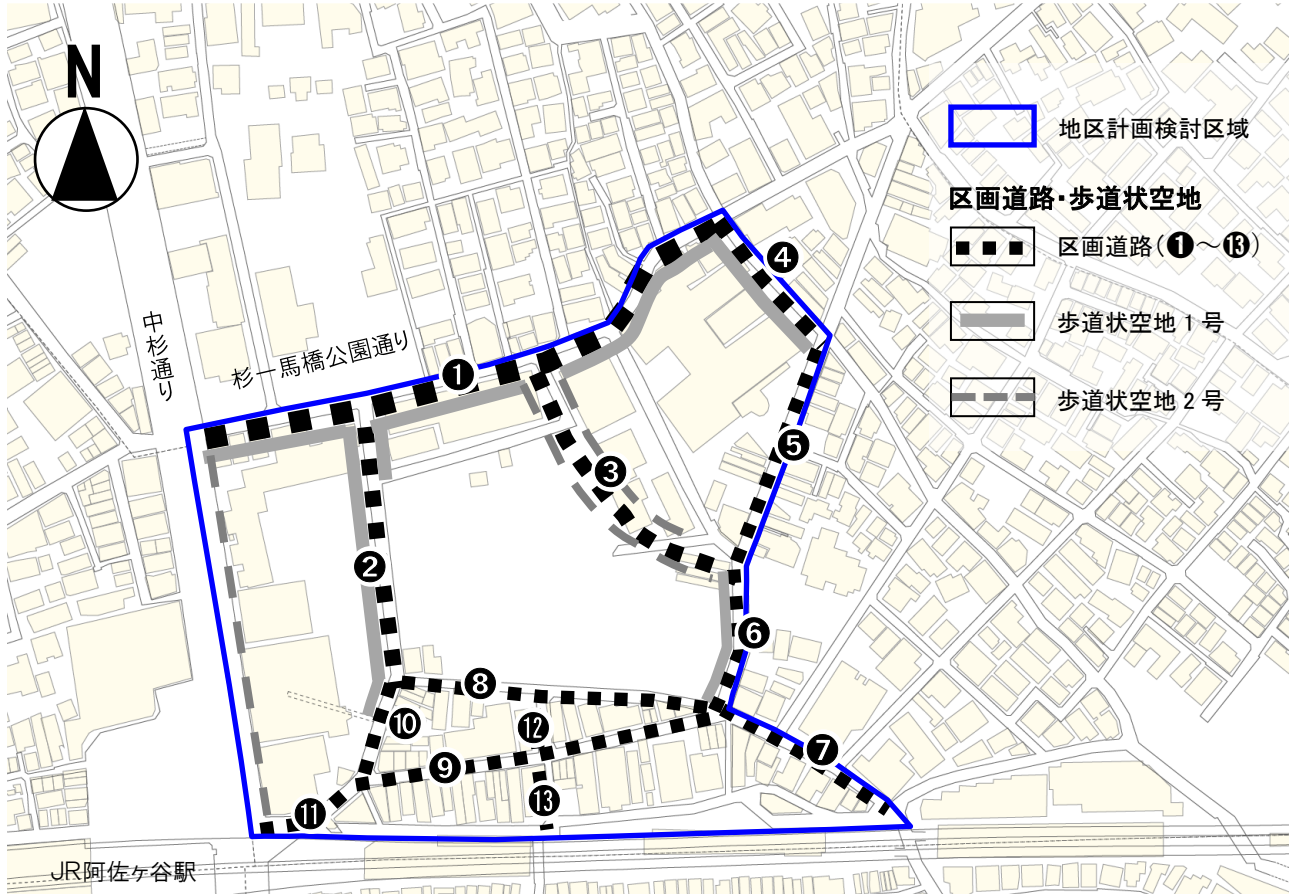
<建築物等の制限>

制限の内容	街並み誘導型地区計画との関係	
	必ず定める必要がある項目	条例化が必要な項目
建築物等の用途の制限 【10ページ参照】		
建築物の容積率の最高限度 【11ページ参照】	○	
建築物の敷地面積の最低限度 【12ページ参照】	○	○
建築物等の高さの最高限度 【13ページ参照】	○	○
壁面の位置の制限 【15ページ参照】	○	○
壁面後退区域における工作物の設置の制限 【15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 【18ページ参照】		
垣又はさくの構造の制限 【18ページ参照】		
建築物の緑化率の最低限度 【19ページ参照】		
		上記以外の項目についても、別途条例化を検討。

7. 地区整備計画

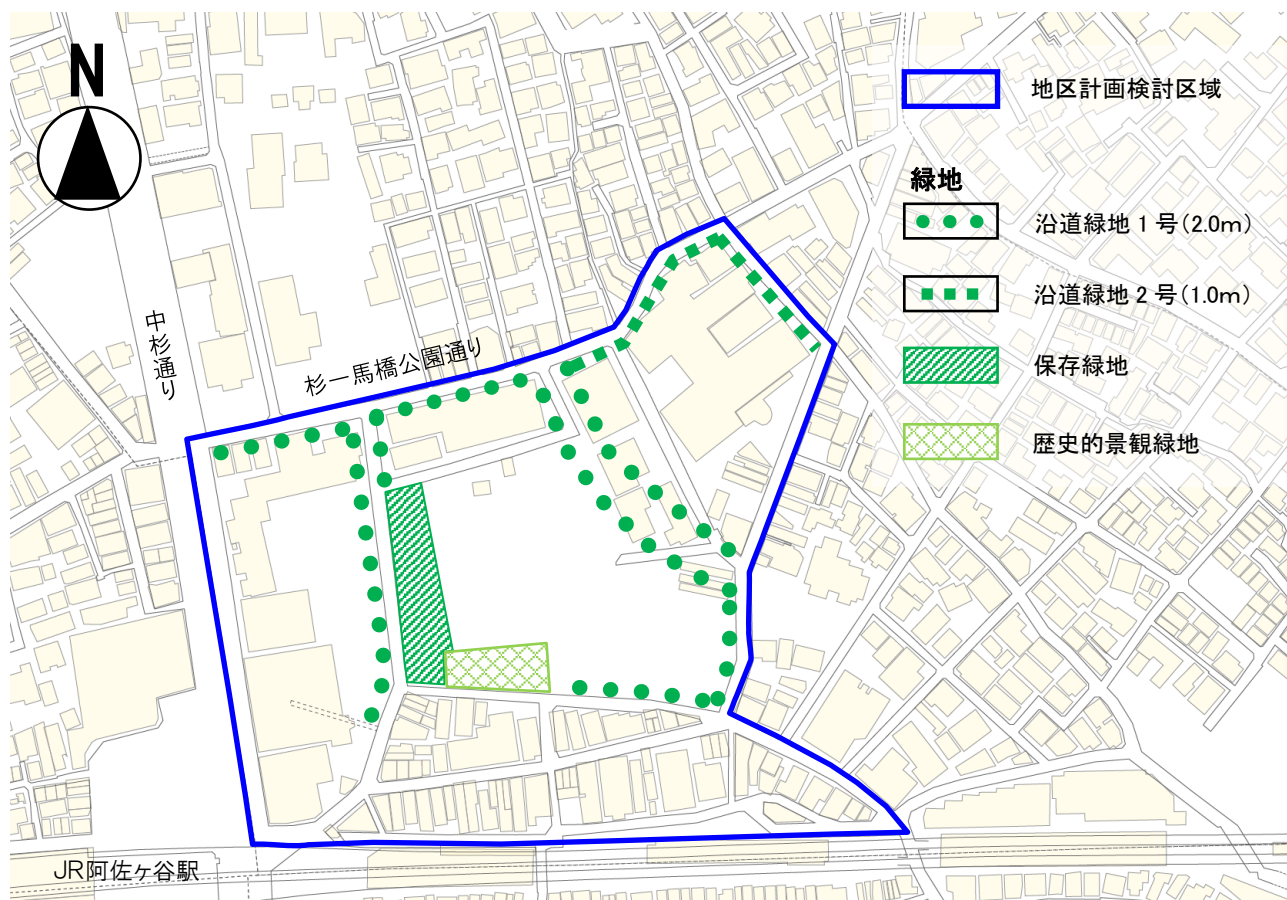
■ 地区施設の整備

<区画道路・歩道状空地>



種類	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~11.7m	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~8.2m	既設
	区画道路 12 号	5.0m~6.0m	既設
	区画道路 13 号	4.0m	二項道路
歩道状空地	歩道状空地 1 号	2.5m	新設
	歩道状空地 2 号	2.0m	新設

<緑地>



名称	幅・面積	備考
沿道緑地 1号	2.0m※	新設
沿道緑地 2号	1.0m※	新設
保存緑地	約 1,300 m ²	新設
歴史的景観緑地	約 630 m ²	新設

※沿道緑地については、出入口や駐車場の位置など、建物を計画する上でやむを得ない部分は除きます。

■ 建築物等の整備

<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ために、建築物等の用途の制限を定めます。

地区	制限する内容
北東地区 全域	「風俗営業」、「性風俗関連特殊営業」の用に供するもの。

- 建築物等の用途の制限については、以下の点を踏まえ、具体化を図ります。
- 都市計画で定められた用途地域や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。）等との整合。
 - 既存の営業権の確認など、商店会関係者の方への意見聴取。

<建築物の容積率の最高限度>

敷地の壁面後退による歩行者空間の充実や緑のネットワークの形成を図るため、各地区の特性に応じた建築物の容積率の最高限度を定めます。

地区	制限する内容
商店街地区	いずれか小さい数値を容積率の最高限度とします。 <ul style="list-style-type: none">• 390%• 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
中杉通り沿道地区、医療施設地区、教育施設地区については、都市計画に定められた用途地域の指定容積率を最高限度とします。	

なお、小学校跡地や医療施設地区は指定容積率の見直しを想定しておりますが、その内容については、今後東京都と協議を行います。

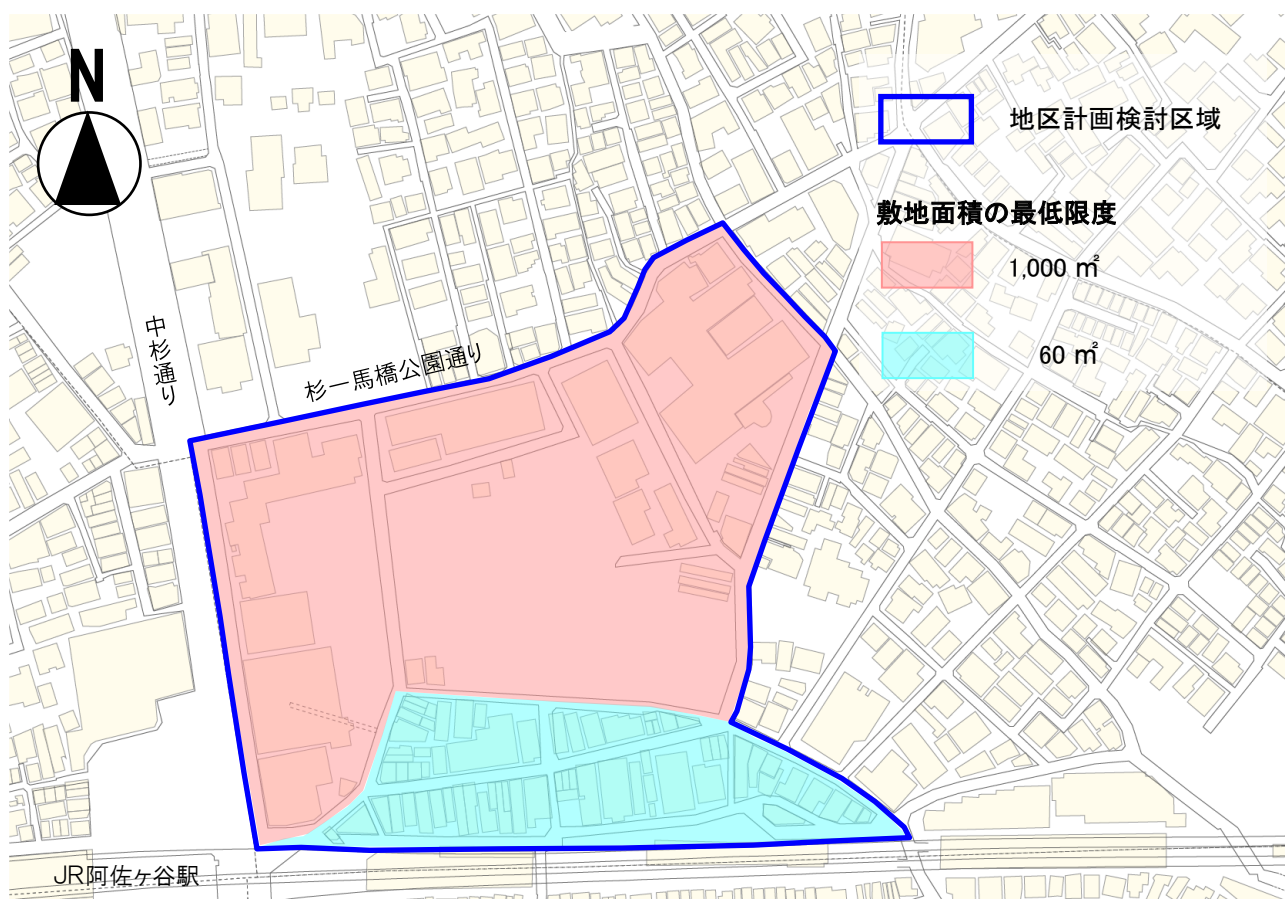
<建築物の敷地面積の最低限度>

敷地の細分化とそれに伴う建てづまりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

地区	制限する内容
中杉通り沿道地区 医療施設地区 教育施設地区	1,000㎡
商店街地区	60㎡

ただし、以下の土地についてはこの限りではありません。

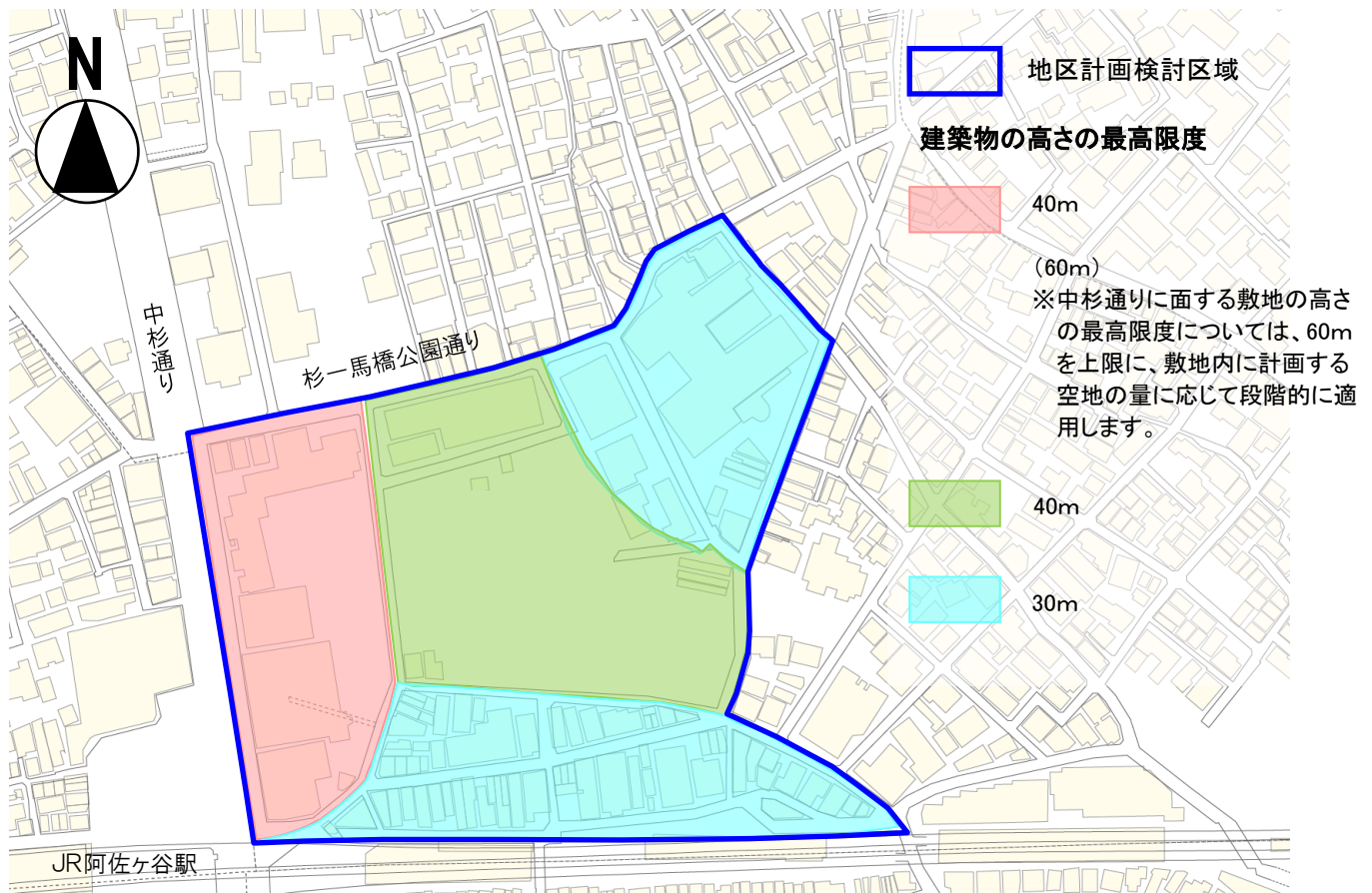
- (1)地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地
- (2)上記(1)の土地で、土地区画整理法の仮換地の指定又は換地処分をされた土地
- (3)公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地
- (4)区長が市街地の環境を害するおそれがないと認めた土地又は構造上やむを得ないと認めた土地



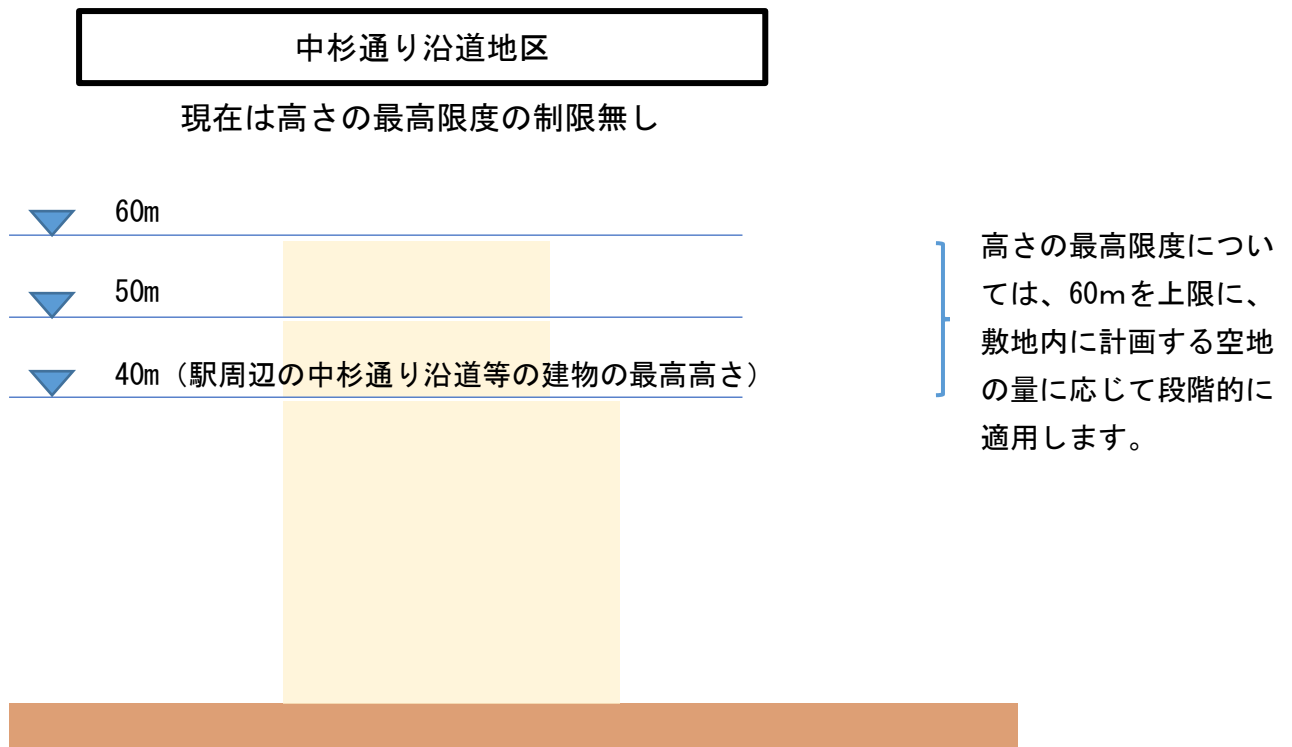
<建築物等の高さの最高限度>

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ため建築物等の高さの最高限度を定めます。

地区	制限する内容
中杉通り沿道地区	40m ※中杉通りに面する敷地の高さの最高限度については、60mを上限に、敷地内に計画する空地の量に応じて段階的に適用します。
医療施設地区	40m
教育施設地区	30m
商店街地区	30m

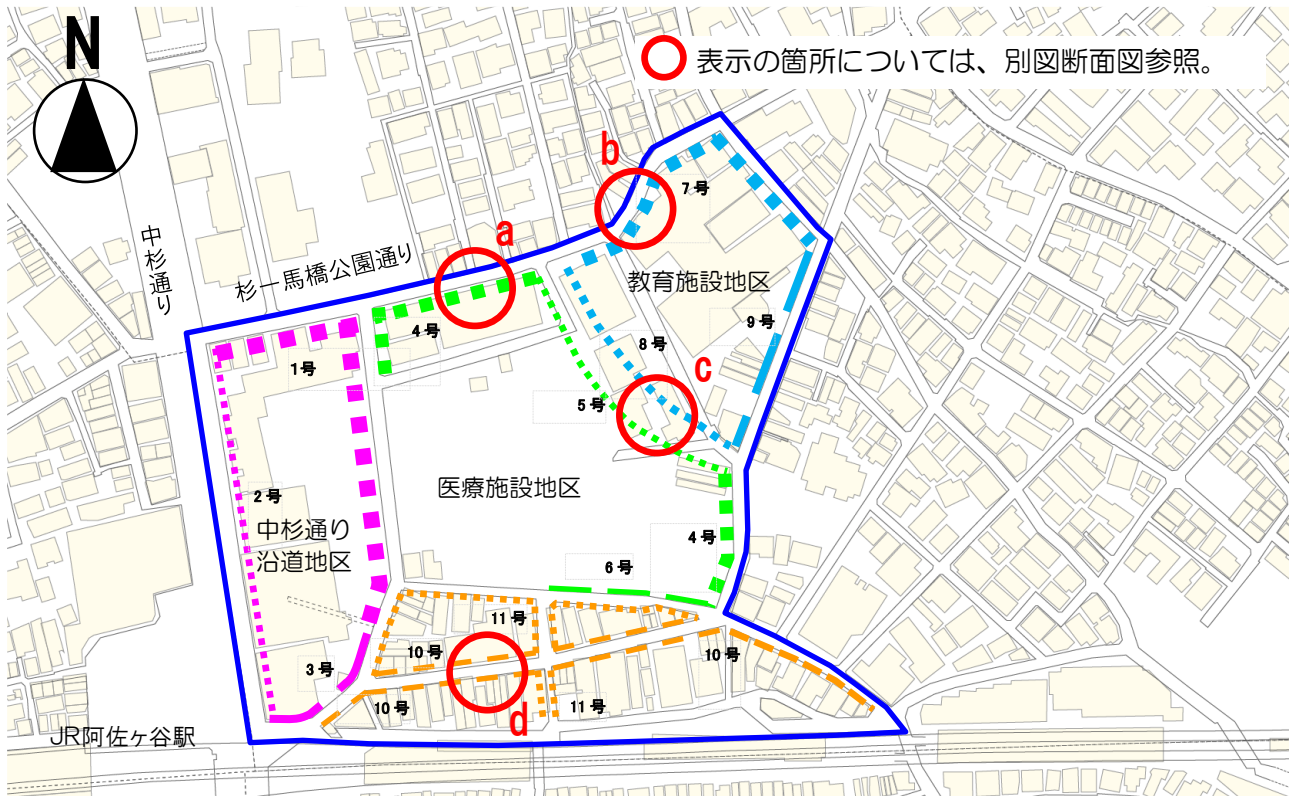


建築物の高さ制限の考え方



<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ため、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ます。



表示の箇所については、別図断面図参照。

1号壁面 建物高さ40m以下:道路境界線から4.5m以上
建物高さ40m超:道路境界線から10.0m以上

2号壁面 道路境界線から2.0m以上

3号壁面 建物高さ40m以下:道路境界線から1~2.5m以上
建物高さ40m超:道路境界線から10m以上

4号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から4.5m以上
建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上

5号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から4.0m以上
建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上

6号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から2.0m以上
建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上

7号壁面 道路境界線から3.5m以上

8号壁面 道路境界線から4.0m以上

9号壁面 道路境界線から2.5m以上

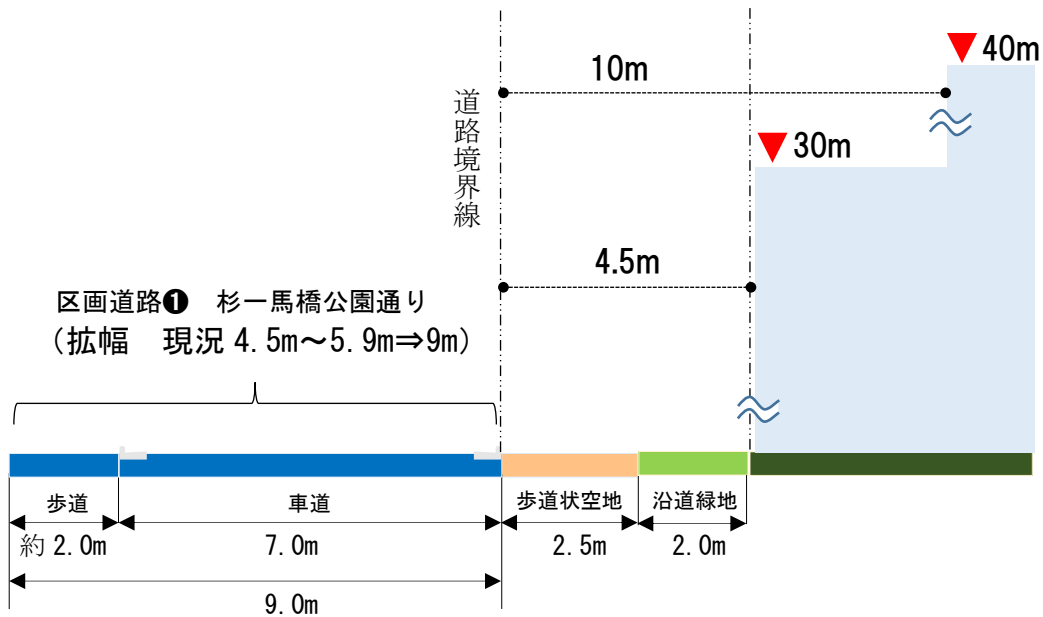
10号壁面 建物高さ13m以下:道路境界線から1.0m以上
建物高さ13m超:道路境界線から2.0m以上

11号壁面 建物高さ13m以下:道路境界線から0.5m以上
建物高さ13m超:道路境界線から1.5m以上

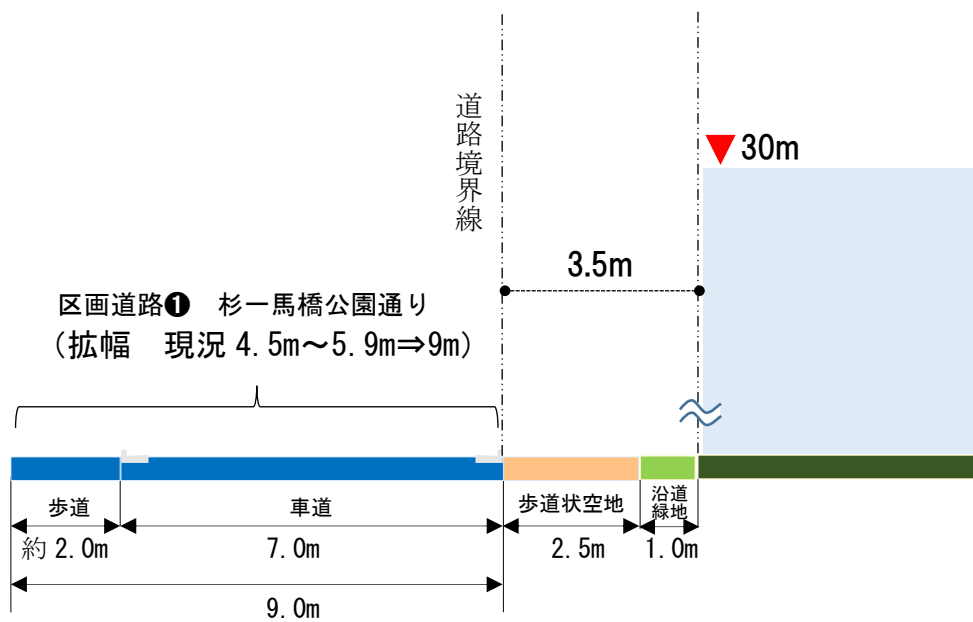
※3号壁面と9号壁面については、敷地の形態上、土地利用上やむを得ない場合の対応を検討します。

※上記の壁面後退区域について、工作物の設置の制限を定めます。

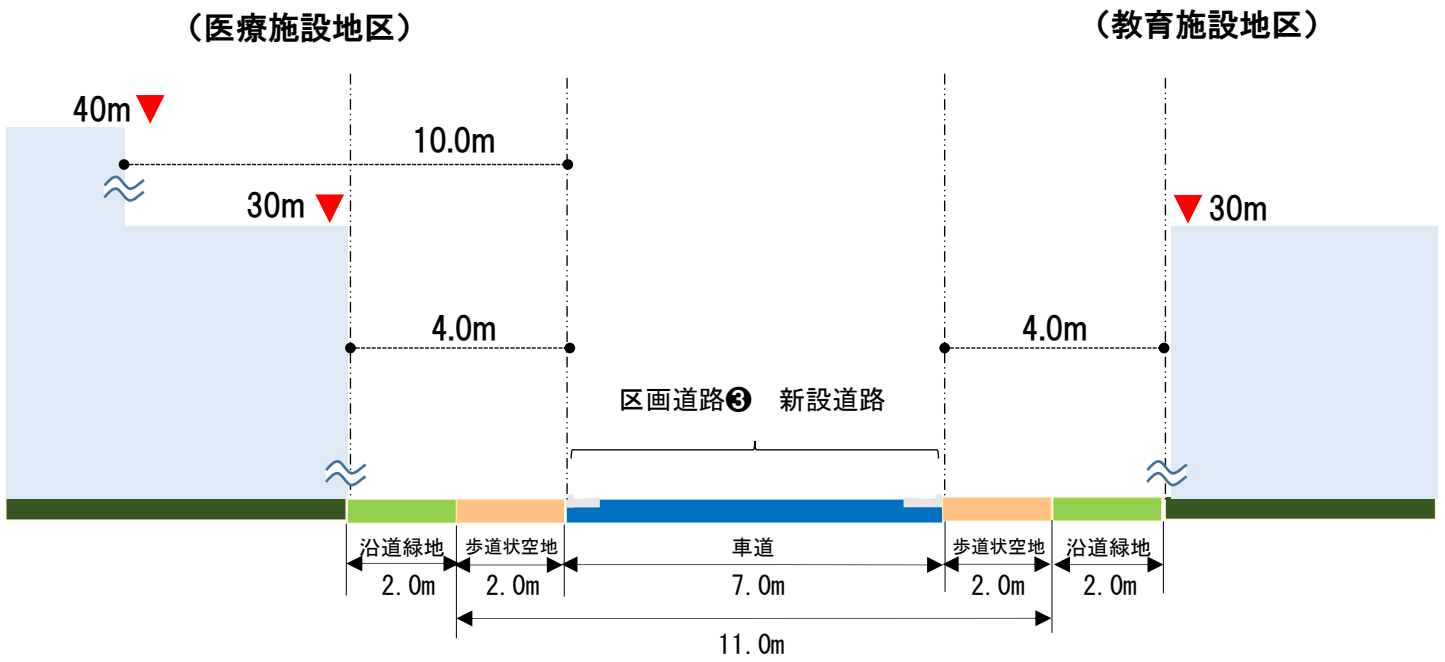
○^a <区画道路① 杉一馬橋公園通り（医療施設地区）> 【4号壁面】



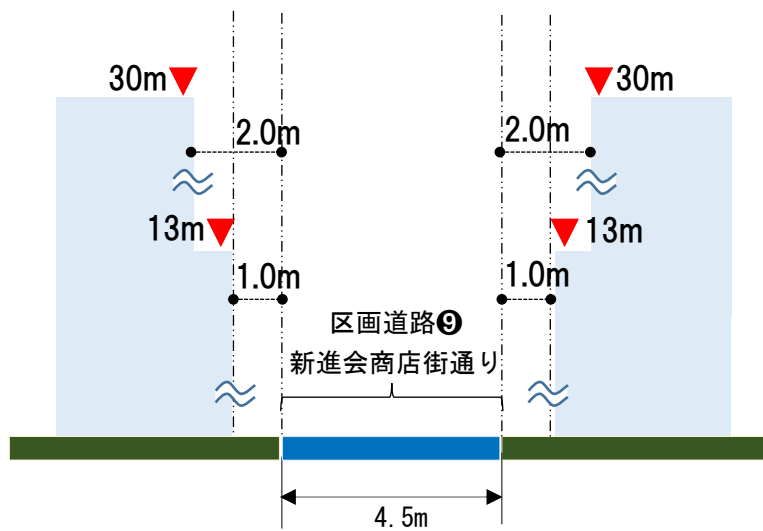
○^b <区画道路① 杉一馬橋公園通り（教育施設地区）> 【7号壁面】



○^c <区画道路㊸ 新設道路> 【5号壁面、8号壁面】



○^d <区画道路㊹ 新進会商店街通り> 【10号壁面】



<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の調和を図り、良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び屋外広告物の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

地区	制限する内容
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	○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ものとします。 ○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します。

<垣又はさくの構造の制限>

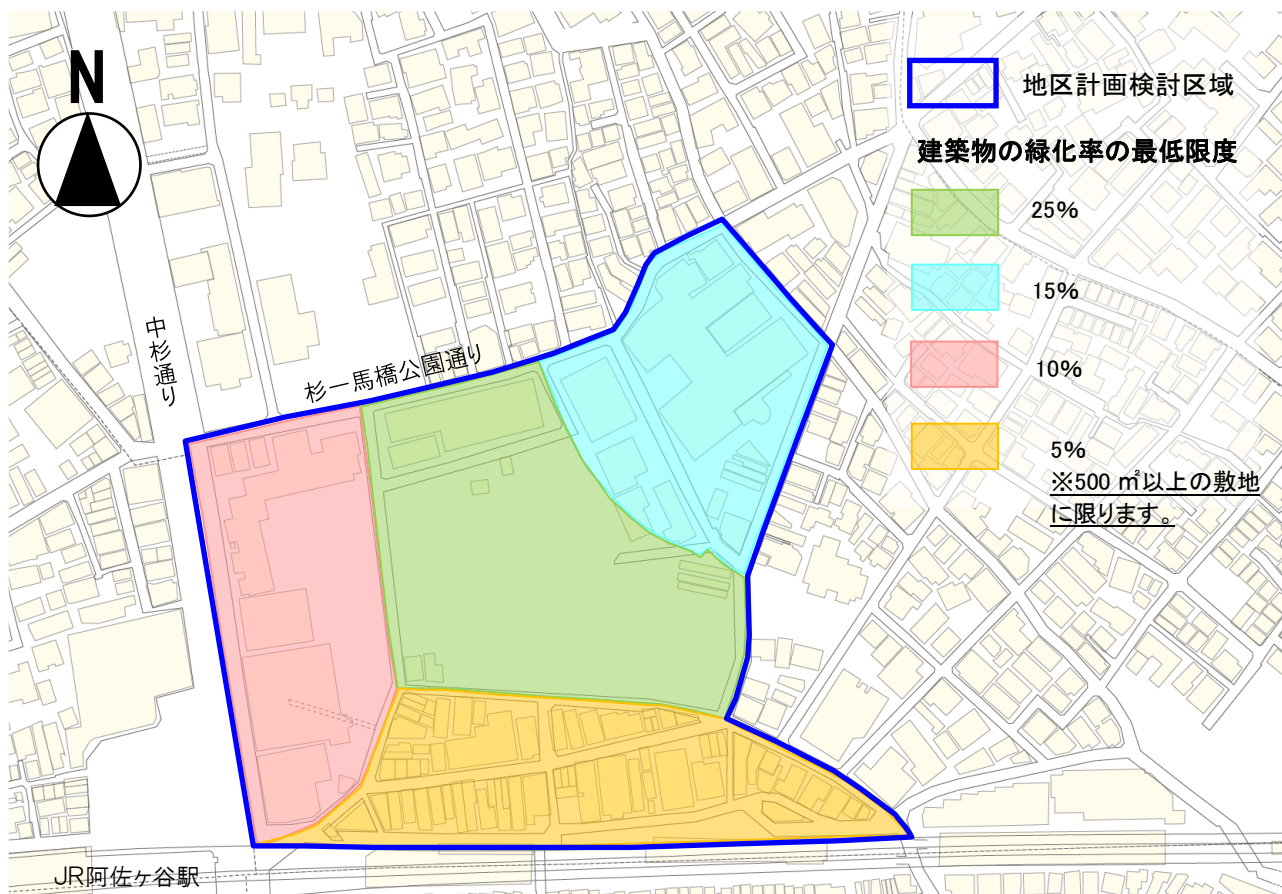
震災時に倒壊の危険性が高いブロック塀等の設置を制限するとともに、みどりの連続性を確保し、快適で潤いのある街並みを形成するため垣又はさくの構造の制限を定めます。

地区	制限する内容
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	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します。ただし、門柱、門扉、正門、道路面から高さ60cmを越えない部分についてはこの限りではありません。

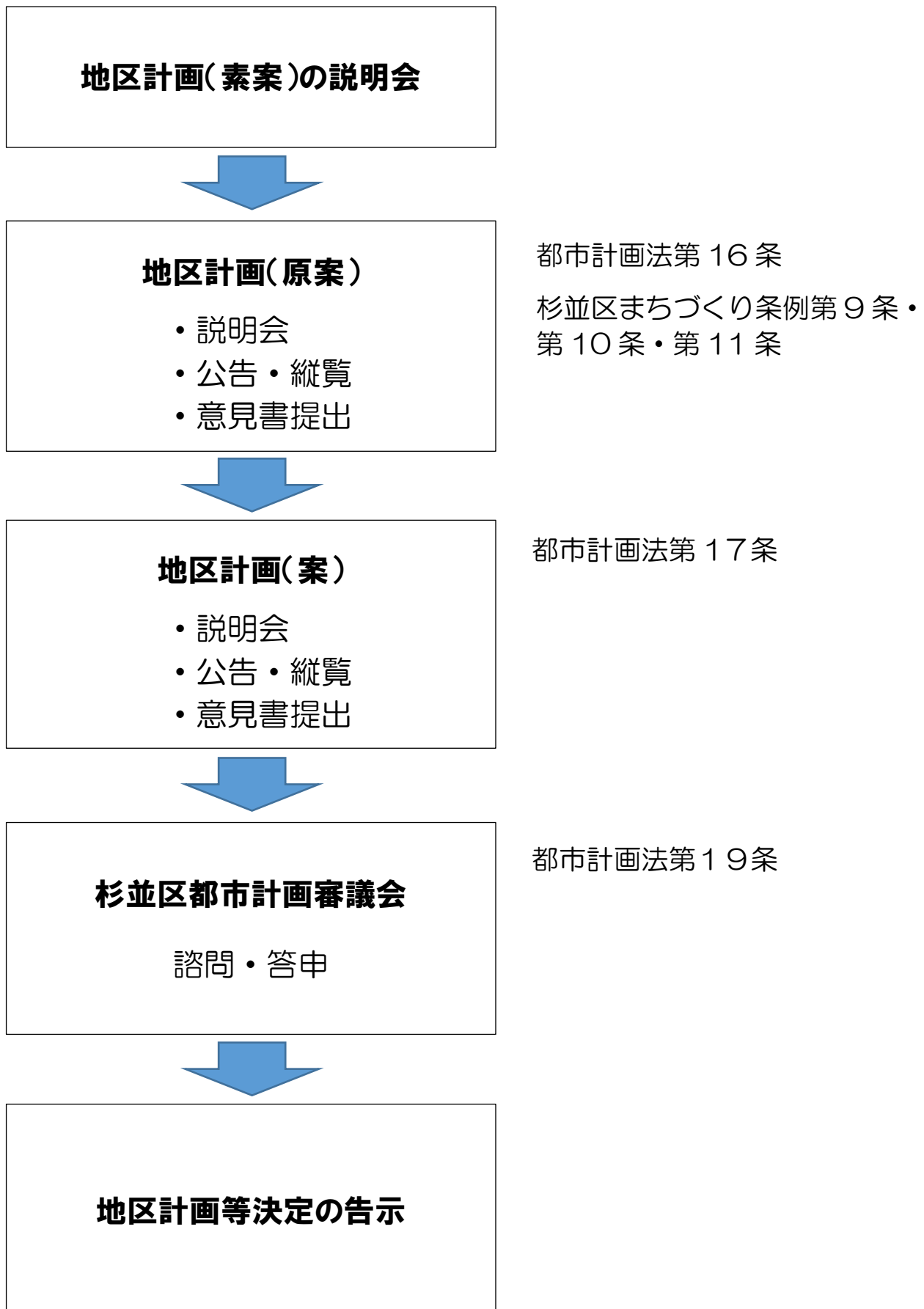
<建築物の緑化率の最低限度>

地域のみどりの保全と新たなみどりの創出を図るため、建築物の敷地における建築物の緑化率の最低限度を定めます。

地区	制限する内容	
中杉通り沿道地区	10%	①敷地面積 <u>500 m²以上</u> <u>1,000 m²未満</u> のものについては、5%とする。 ②敷地面積 <u>500 m²未満</u> のものについては、この限りではないが、緑化に努めるものとする。
医療施設地区	25%	
教育施設地区	15%	
商店街地区	500 m ² 以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度 5%	



8. 地区計画策定の今後のスケジュール(予定)



1. 地区計画
2. 街並み誘導型地区計画
3. 建築物に関する主な制限
 - ①用途地域
 - ②道路斜線
 - ③高度地区による北側高さの制限
 - ④日影規制
 - ⑤敷地面積の最低限度
 - ⑥容積率と建ぺい率

1. 地区計画

○地区計画とは

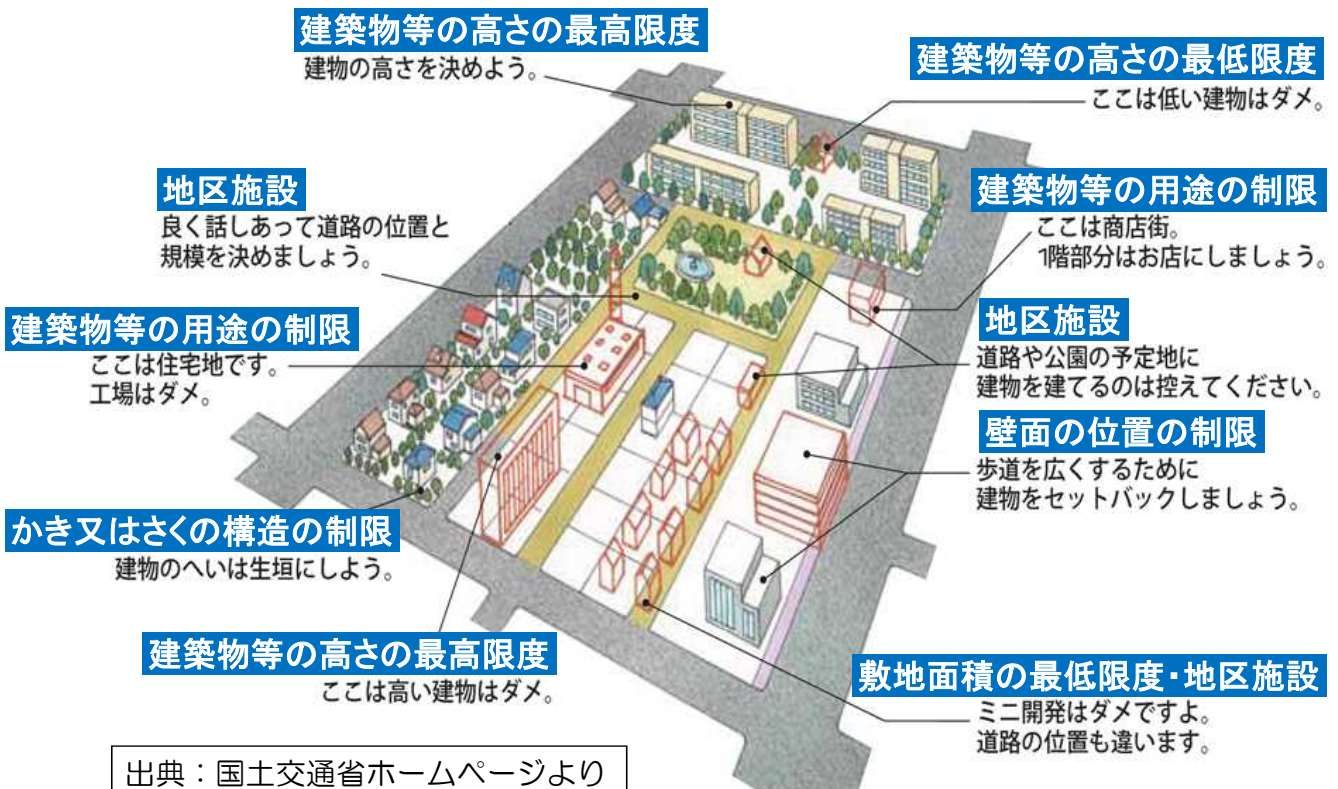
- 地区計画とは、都市計画法による制度で、目指すべきまちの将来像を実現するため、地区の特性に応じた道路の位置や建物の建て方等のルールを都市計画にきめ細かく定めるものです。（街区レベルの都市計画）
建築物等に関するルールは、区の条例に定めることで、建築確認の審査対象となります。
- 主に建て替えをする際、定めたルールに合わせた計画とすることで、まちづくり計画の実現を図っていく方法です。そのため、現在の土地や建物を、すぐに地区計画に定めたルールに合わせるものではありません。

※杉並区では、現在、11か所の地区で地区計画が定められています。

○地区計画の構成

- 地区計画の目標
⇒検討区域全体のまちづくりの目標（将来像）を定めます。
- 地区計画の方針
⇒検討区域の特性に応じて分割した街区ごとのまちづくりの方針を定めます。
- 地区整備計画
⇒街区ごとに建物の建て方のルール等の具体的な計画を定めます。

●地区整備計画による建物の建て方の主なルール(イメージ図)



2. 街並み誘導型地区計画

地区計画等

地区計画

地区計画(法12条の5)

特例的な活用

誘導容積型(法12条の6)

容積適正配分型(法12条の7)

高度利用型(法12条の8)

用途別容積型(法12条の9)

街並み誘導型(法12条の10)

立体道路制度(法12条の11)

再開発等促進区を定める地区計画(法12条の5)

開発整備促進区を定める地区計画(法12条の5)

その他の地区計画

沿道地区計画(沿道法)

沿道再開発等促進区を定める地区計画(沿道法)

防災街区整備地区計画(密集法)

歴史的風致維持向上地区計画(歴まち法)

集落地区計画(集落地域整備法)

法:都市計画法

沿道法:幹線道路の沿道の整備に関する法律

密集法:密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律

歴まち法:地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

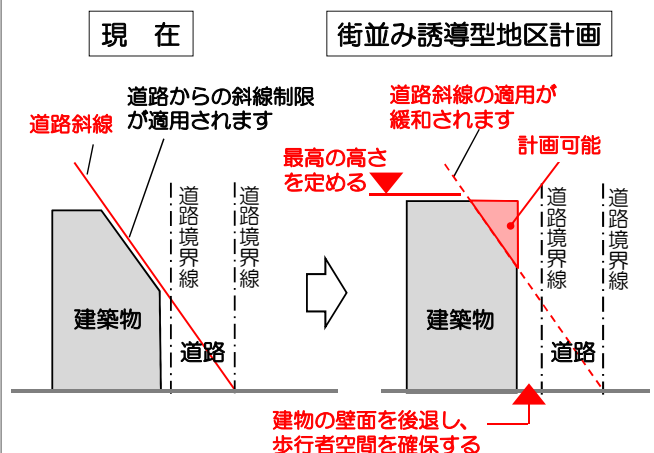
【出典】東京都都市整備局ホームページ

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す。地区計画で建物の壁面の位置と建築物の高さの制限等を定めることにより、前面道路の幅員による容積率制限や道路斜線制限などを緩和することができます。これにより、建築物の壁面や高さ等を一定の範囲内に誘導し、土地の有効利用を推進したり、良好な街並みを誘導します。

地区計画で想定される建築物等のルール

- ①用途の制限
- ②容積率の最高限度
- ③建ぺい率の最高限度
- ④敷地面積の最低限度
- ⑤建築面積の最低限度
- ⑥壁面の位置の制限
- ⑦壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑧高さの最高限度
- ⑨形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑩緑化率の最低限度
- ⑪垣又はさくの制限

活用イメージ



○②④⑥⑦⑧のルールについては、街並み誘導型地区計画の活用にあたり、必ず定める必要があります。

○ルールについては、別途条例に定める項目もあります。

3. 建築物に関する主な制限（①用途地域）

○用途地域とは

用途地域制度は、土地利用の現況や動向と「都市計画区域マスタープラン（東京都）」で示される将来の土地利用の方向を踏まえ、それぞれの地域における土地利用に対して用途、形態、密度等に関する一定の規制を定め、良好な市街地の形成と住居、商業・業務、工場等の諸機能の適正な配置を誘導しようとするものであり、現在13種類の用途地域が設けられています。

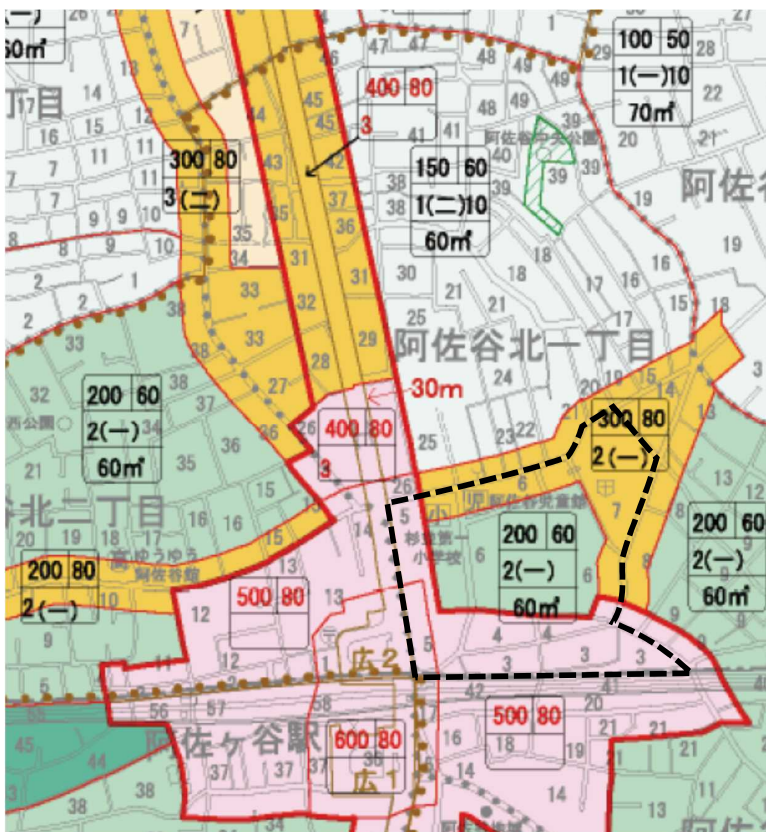
杉並区内には、以下の10種類の用途地域が指定されています。

○区内の用途地域の種類（都市計画法）

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域

出典：杉並区役所公式ホームページ

●阿佐ヶ谷駅北東地区を含む周辺の用途地域



凡例
 ----- 地区計画区域

用途地域等凡例

容積率	建ぺい率	日影規制値	150 60	100 50	60 30
1(-)10	最高高さ	1(二)10	10	10	1(-)10
70㎡	敷地面積の最低限度	*	70㎡	70㎡	100㎡

黒字：準防火地域
 敷地面積の最低限度は地区計画の制限による
 赤字：防火地域
 青字：防火・準防火地域指定なし

- 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

平成31年4月現在

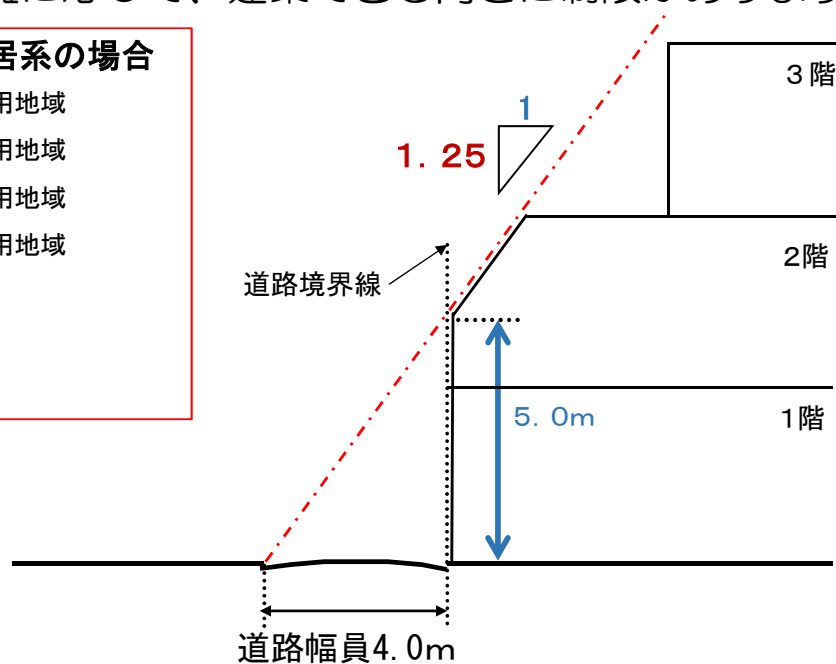
3. 建築物に関する主な制限（②道路からの高さ制限）

●道路からの高さ制限（道路斜線制限）

日照・通風・採光などを確保するために、敷地の前面道路の反対側までの距離に応じた、建築できる高さの制限があります。

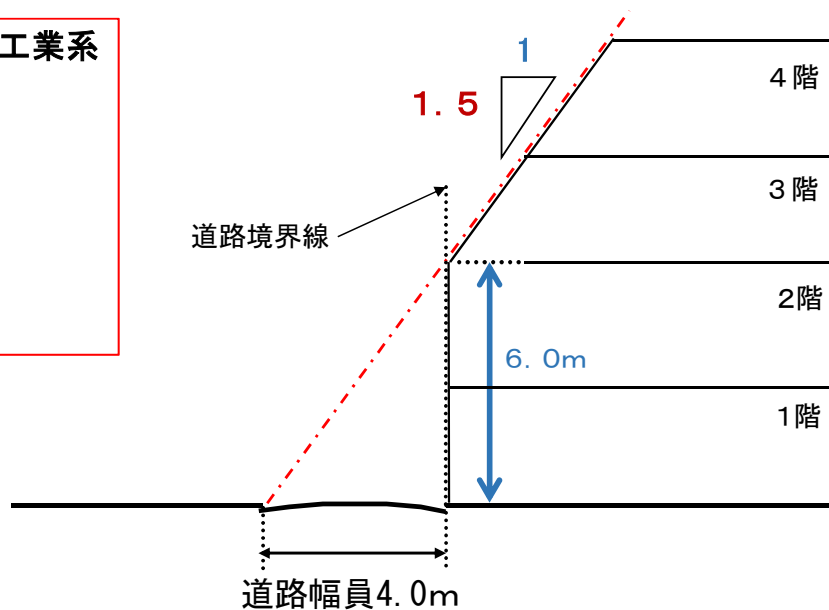
○用途地域が住居系の場合

- ・第一種低層住居専用地域
- ・第二種低層住居専用地域
- ・第一種中層住居専用地域
- ・第二種中層住居専用地域
- ・第一種住居地域
- ・第二種住居地域
- ・準住居地域



○用途地域が商業系・工業系の場合

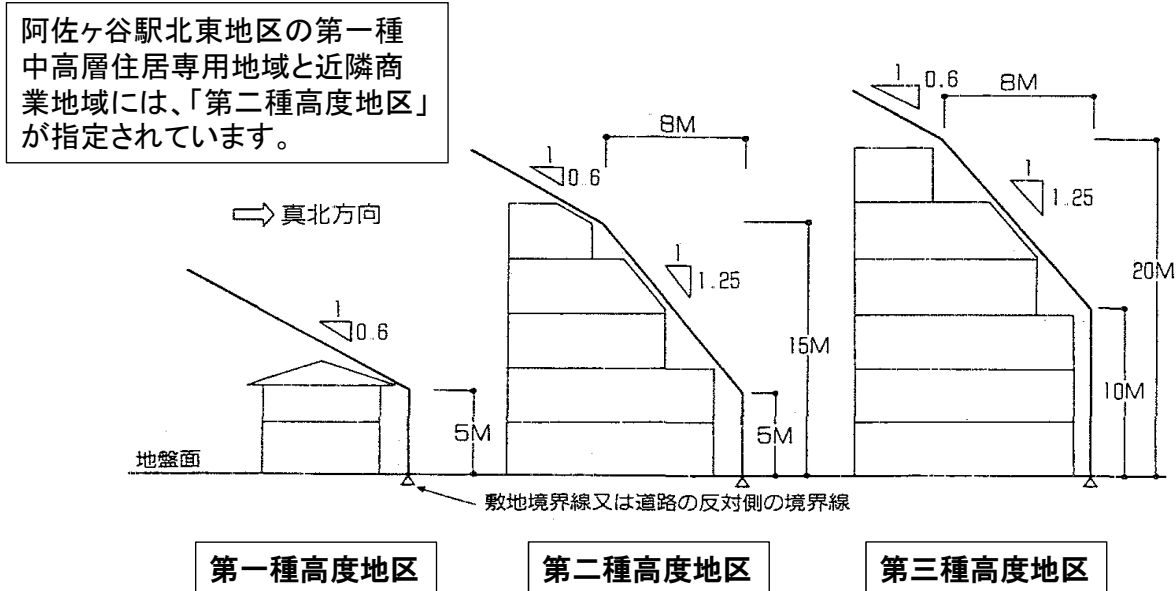
- ・近隣商業地域
- ・商業地域
- ・準工業地域
- (・工業地域)
- (・工業専用地域)



3. 建築物に関する主な制限（③高度地区による北側高さの制限）

●高度地区による北側高さの制限

敷地の北側にある隣地などへの圧迫感をなくし、日照を確保するために、高度地区による斜線制限を定めています。



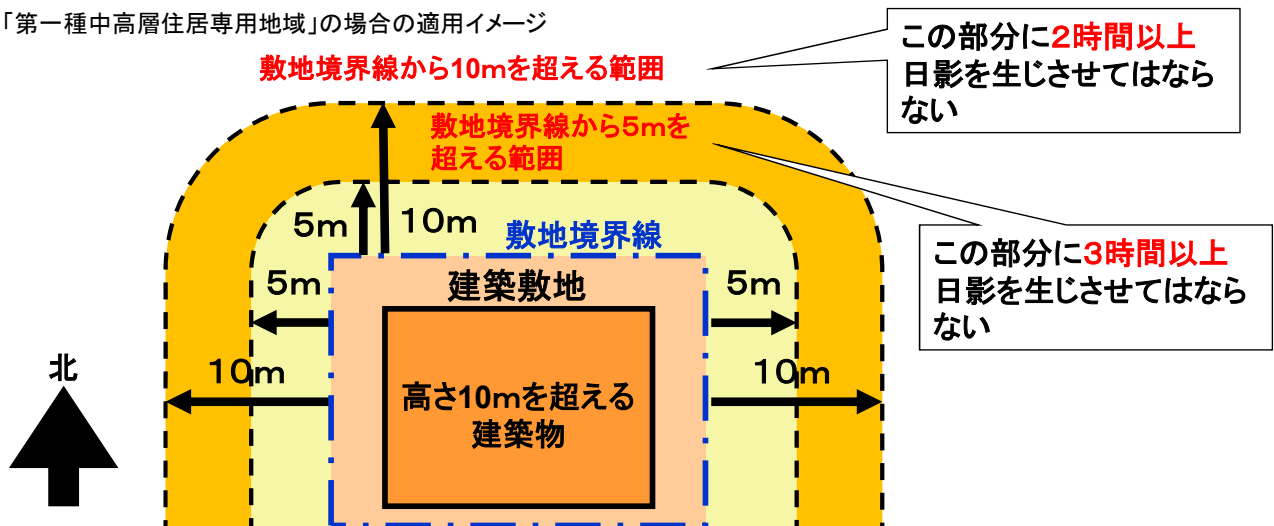
3. 建築物に関する主な制限（④日影規制）

●日影規制

日影規制は、主に住宅地の日照を確保することにより、良好な居住環境を保つことを目的としています。

→商業地域等の日影対象区域外の建築物でも、高さが10mを超え、対象区域内に日影をおとす場合には、日影が規制される建築物となります。

「第一種中高層住居専用地域」の場合の適用イメージ



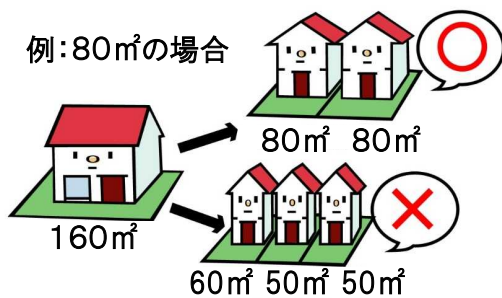
3. 建築物に関する主な制限（⑤敷地面積の最低限度）

●敷地面積の最低限度

指定建ぺい率に応じて敷地面積の最低限度が定められています。
 （平成16年用途地域の見直しを行ったときに導入されました。）
 なお、現在、近隣商業地域及び商業地域には定められていません。

- ・ 指定建ぺい率30% ⇒ 敷地面積100㎡以上
- ・ 指定建ぺい率40% ⇒ 敷地面積 80㎡以上
- ・ 指定建ぺい率50% ⇒ 敷地面積 70㎡以上
- ・ 指定建ぺい率60% ⇒ 敷地面積 60㎡以上

○敷地面積の最低限度考え方



- ・ 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。

※敷地面積は建築基準法の規定により算出します。

3. 建築物に関する主な制限（⑥容積率と建ぺい率）

○容積率

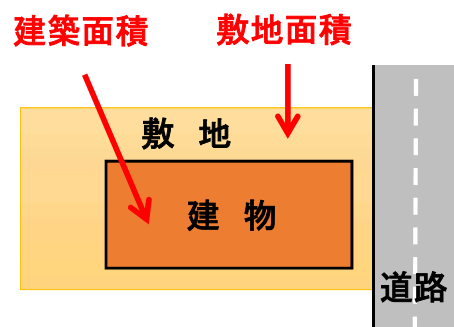
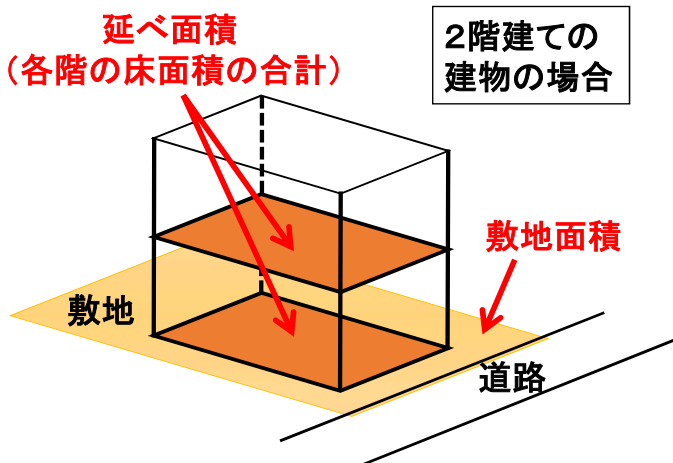
建築物と道路等の公共施設とのバランスを確保し、市街地環境の確保を図ることを目的としています。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$

○建ぺい率

一定の空地を確保して、防火・安全・衛生上などの環境を維持することを目的としています。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$



敷地や建物を上から見た図

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**を行う。
- 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**される。
- 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**とする。
- 北東地区については「街並み誘導型地区計画」の適用を検討する。

地区計画の構成((仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の構成は以下のとおり)

- 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)

地区計画の目標

北東地区のまちづくりの課題を踏まえ、杉並区都市計画マスタープラン等の上位方針や「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」に基づき、地区計画の目標を以下のとおり定める。

(地区計画の目標)

- 災害に強い安全・安心のまち
- 阿佐谷の歴史や文化が調和した緑豊かなまち
- にぎわいや回遊性を高め、歩いて楽しいまち

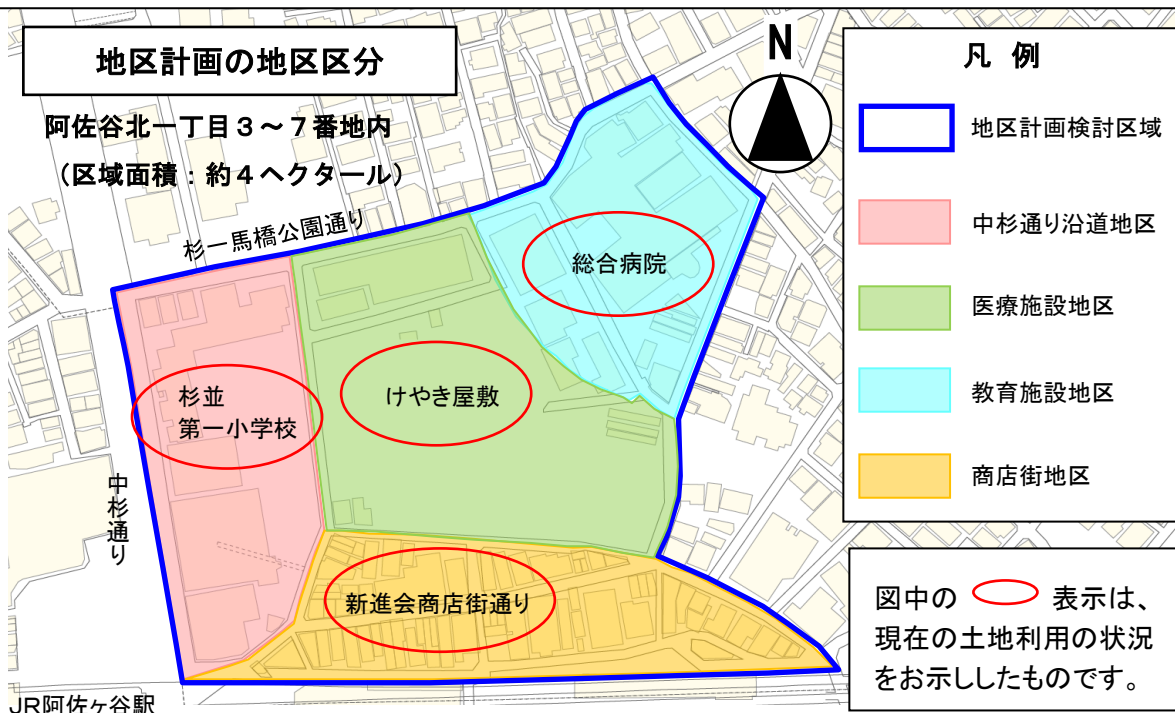
土地利用の方針(地区区分)

北東地区を4つに区分し、土地利用の方針を定める。

- 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地区。
- 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、屋敷林のみどりを保全し、周辺環境との調和を図る地区。
- 教育施設地区
教育環境の向上を第一に、地域の防災性向上に資する小学校(地上校庭)の移転改築を誘導するなど、防災性・安全性の向上を図る地区。
- 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地区。

地区計画の地区区分

阿佐谷北一丁目3~7番地内
(区域面積:約4ヘクタール)



地区整備計画（まちづくりのルール等）の概要

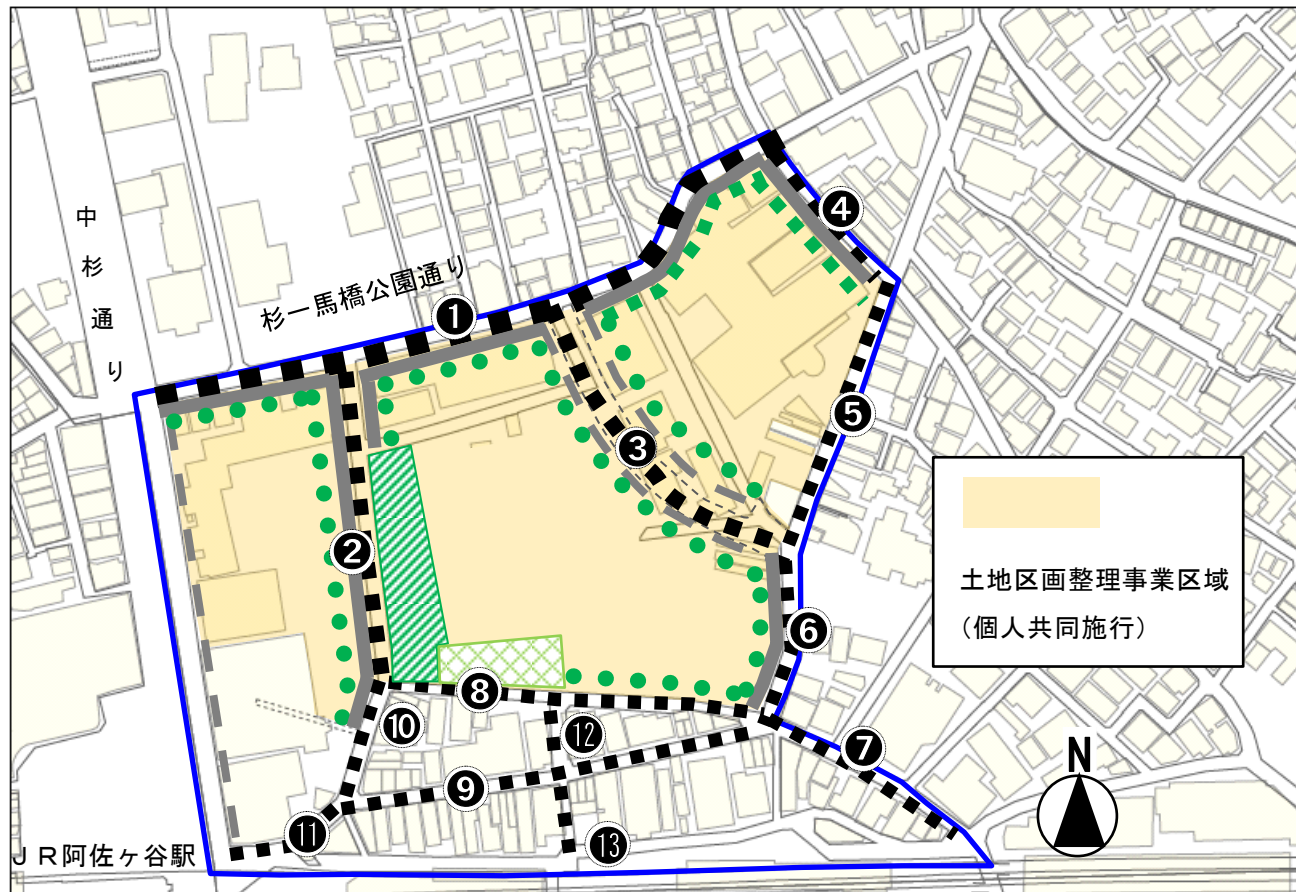
資料5

項目	目的	概要	
地区施設	地区計画の目標や方針を踏まえ、地区内の主要な道路を「区画道路」に位置付けるとともに、みどりの保全・創出等を図るため、緑地や環境緑地を定める。	<ul style="list-style-type: none"> ・区画道路（区の道路事業等で拡幅整備を行う道路、既存道路等） ・歩道状空地（※） ・緑地（保存緑地、歴史的景観緑地、沿道緑地（※）） ※歩道状空地・沿道緑地は小学校・病院移転用地に配置。3ページ参照	
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。	「風俗営業」、「性風俗関連特殊営業」の用に供するもの。 ・制限の対象とする用途について、既存の営業権の確認等を含め商店街関係者等との協議が必要。
	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街地区 →①390% 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を乗じて得た数値のいずれか小さい数値。 <ul style="list-style-type: none"> ・中杉通り沿道地区、医療施設地区、教育施設地区 →都市計画に定められた用途地域の指定容積率を最高限度とする。
	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・中杉通り沿道地区・医療施設地区・教育施設：1,000㎡ ・商店街地区：60㎡
	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の調和を図り、良好な街並みの形成を図る。	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。	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60cm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









(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案) の概要

資料5

● 地区整備計画 (地区施設 (区画道路、歩道状空地、緑地) の整備)



凡例

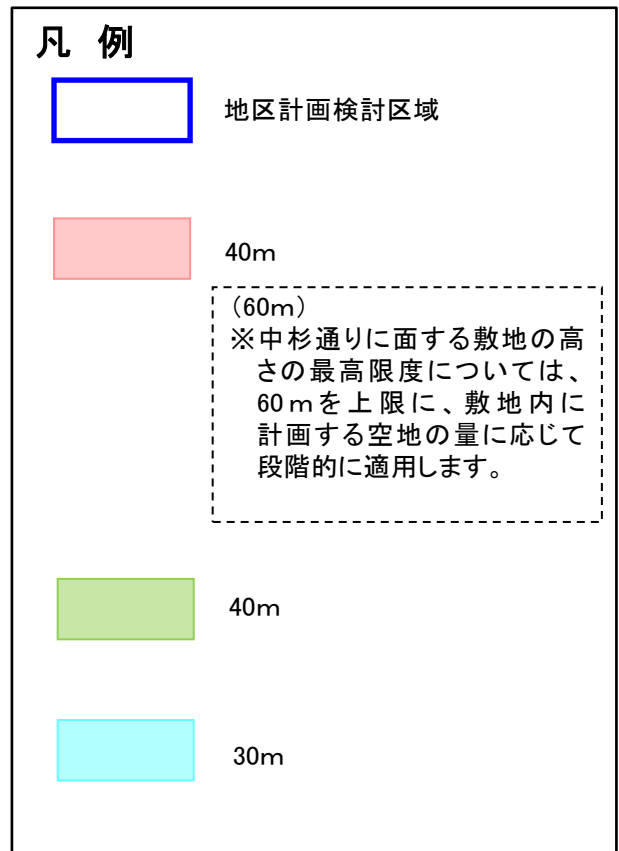
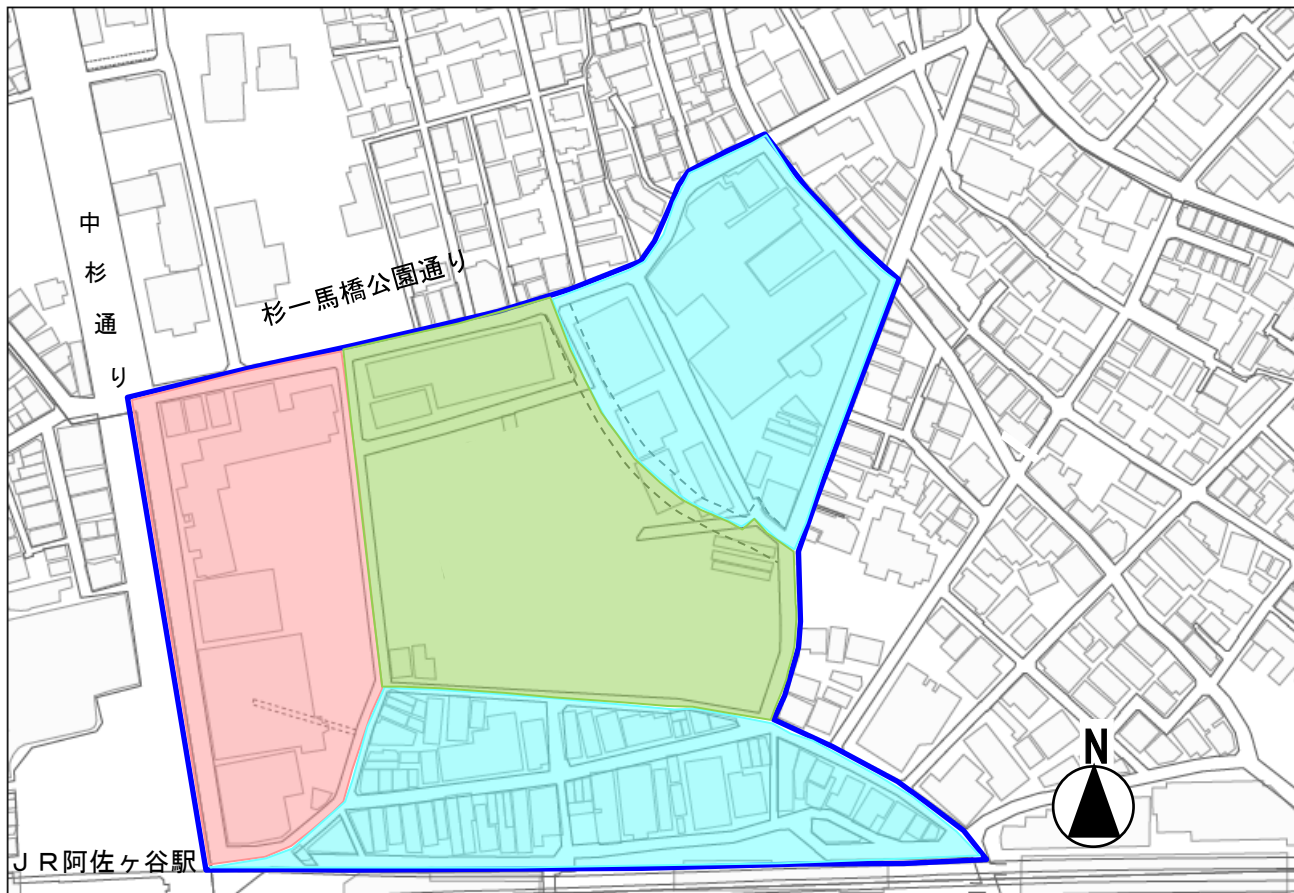
-  地区計画検討区域
-  区画道路 (①～⑬)
-  歩道状空地 1号 (2.5m)
-  歩道状空地 2号 (2.0m)
-  沿道緑地 1号 (2.0m)
-  沿道緑地 2号 (1.0m)
-  保存緑地
-  歴史的景観緑地

※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。

(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案) の概要

資料5

●地区整備計画 (建築物等の高さの最高限度)



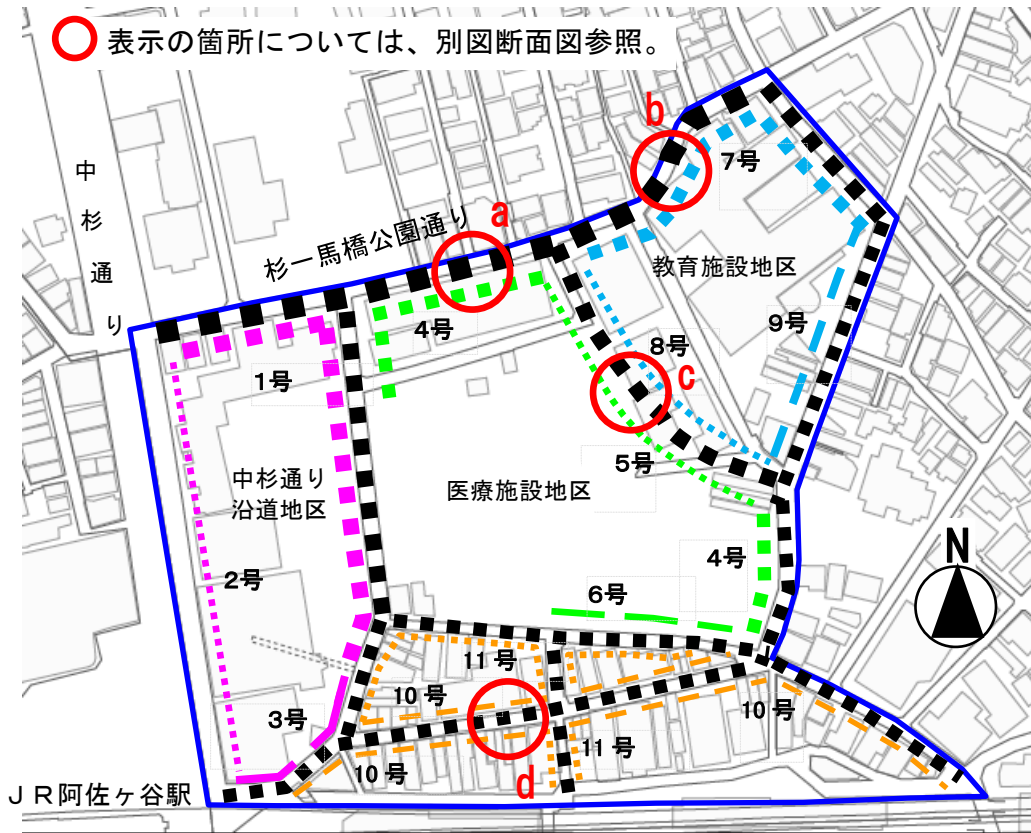
※地区計画の内容については、東京都とも協議の上決定します。

(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案) の概要

資料5

●地区整備計画(壁面の位置の制限)

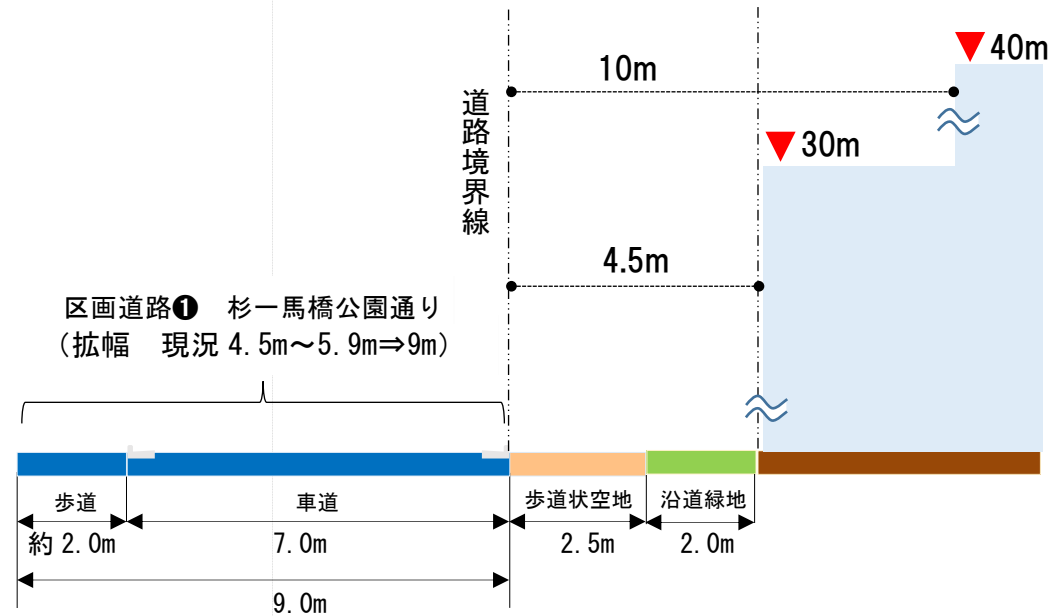
○ 表示の箇所については、別図断面図参照。



凡例

- 地区計画検討区域
- 地区施設
区画道路(①~⑬)

○^a <区画道路① 杉一馬橋公園通り(医療施設地区)> 【4号壁面】



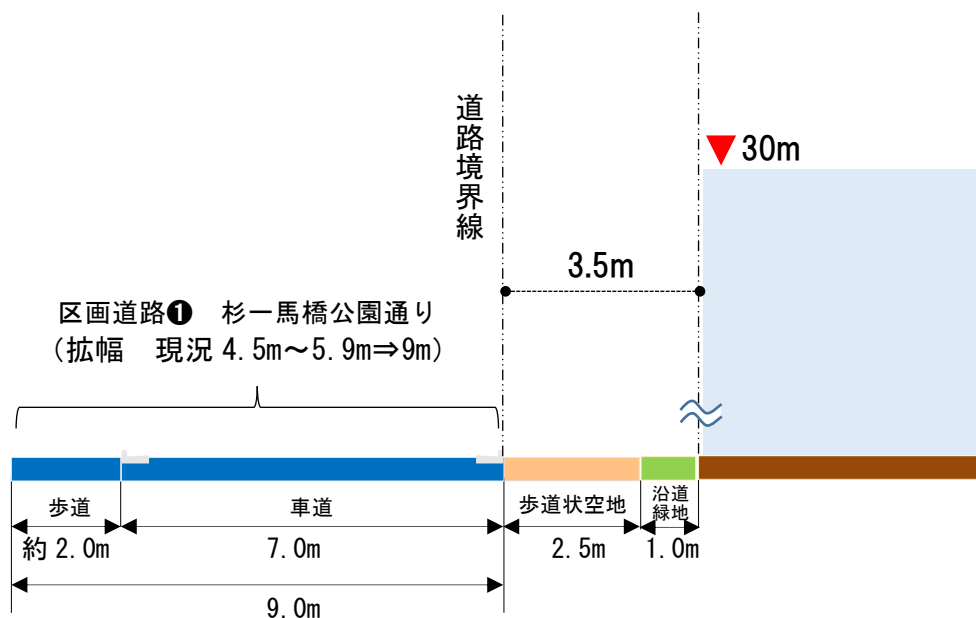
- | | | |
|---|---|---------------------------|
| <p>1号壁面 建物高さ40m以下:道路境界線から4.5m以上
建物高さ40m超:道路境界線から10.0m以上</p> | <p>4号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から4.5m以上
建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上</p> | <p>7号壁面 道路境界線から3.5m以上</p> |
| <p>2号壁面 道路境界線から2.0m以上</p> | <p>5号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から4.0m以上
建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上</p> | <p>8号壁面 道路境界線から4.0m以上</p> |
| <p>3号壁面 建物高さ40m以下:道路境界線から1~2.5m以上
建物高さ40m超:道路境界線から10m以上</p> | <p>6号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から2.0m以上
建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上</p> | <p>9号壁面 道路境界線から2.5m以上</p> |
| <p>10号壁面 建物高さ13m以下:道路境界線から1.0m以上
建物高さ13m超:道路境界線から2.0m以上</p> | <p>11号壁面 建物高さ13m以下:道路境界線から0.5m以上
建物高さ13m超:道路境界線から1.5m以上</p> | |

※3号壁面と9号壁面については、敷地の形態上、土地利用上やむを得ない場合の対応を検討します。

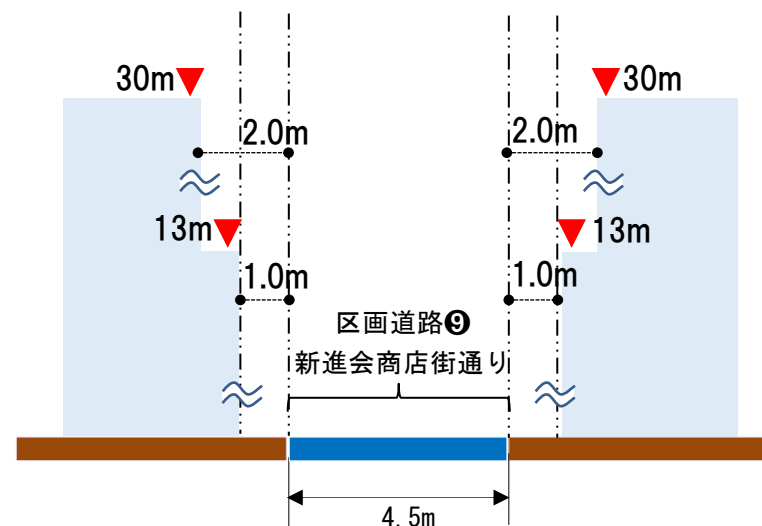
※上記の壁面後退区域について、工作物の設置の制限を定めます。

※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。

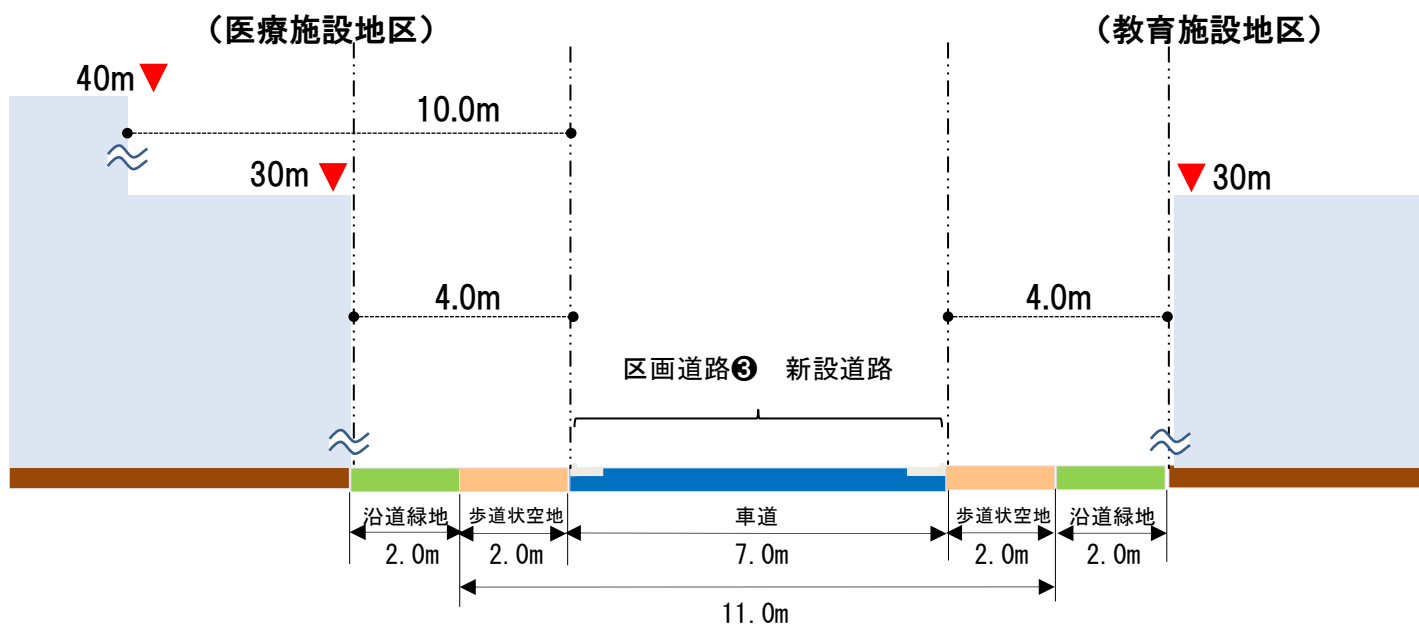
○^b <区画道路① 杉一馬橋公園通り (教育施設地区)> 【7号壁面】



○^d <区画道路⑨ 新進会商店街通り> 【10号壁面】



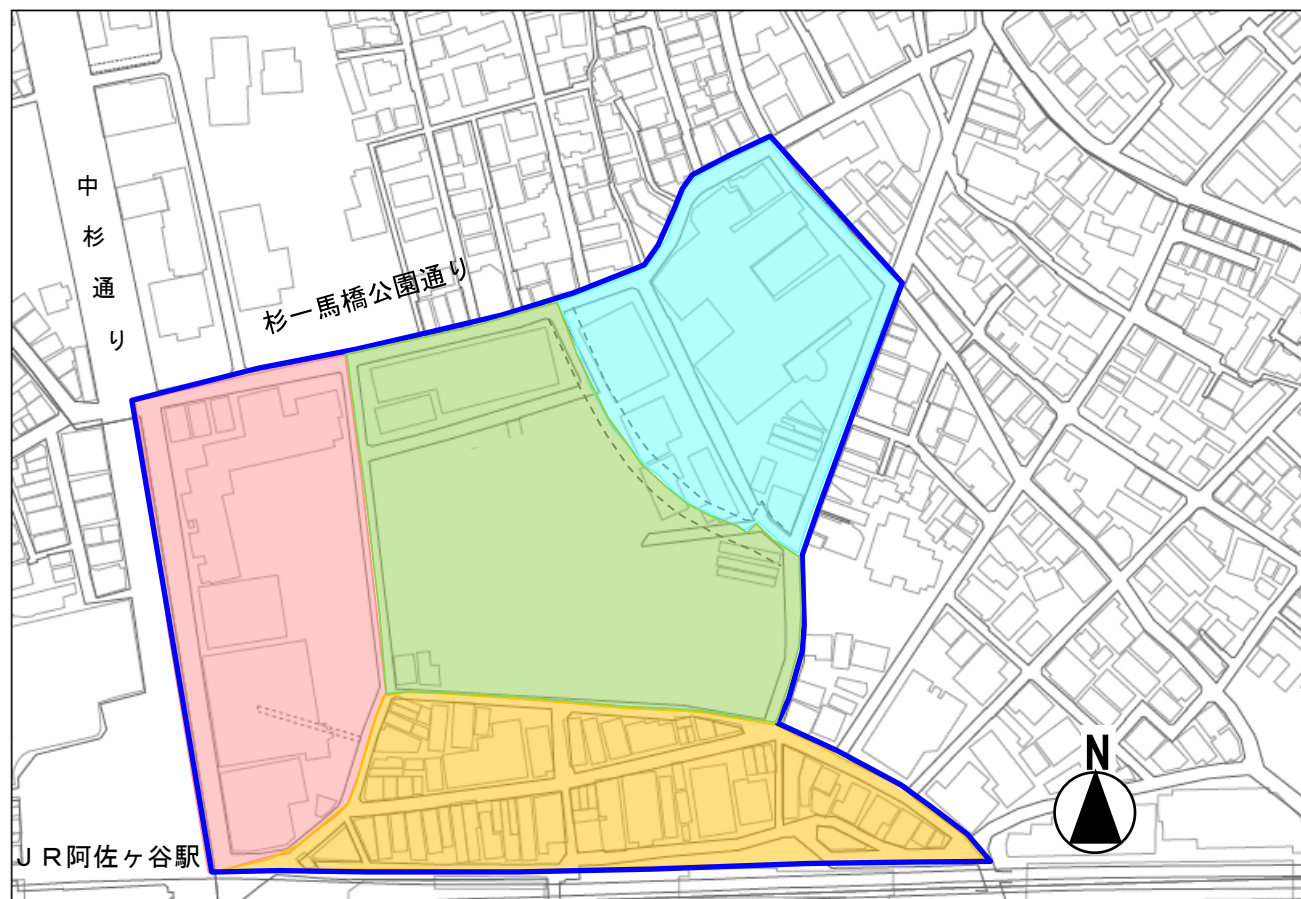
○^c <区画道路③ 新設道路> 【5号壁面、8号壁面】




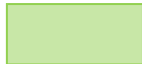
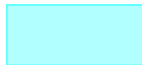



(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案) の概要

資料5

●地区整備計画 (建築物の緑化率の最低限度)



凡例

-  地区計画検討区域
-  敷地面積 1,000 m²以上
【25%】
-  敷地面積 1,000 m²以上
【15%】
-  敷地面積 1,000 m²以上
【10%】
-  敷地面積 500 m²以上
1,000 m²未満
【5%】
-  敷地面積 500 m²以上
【5%】

- 中杉通り沿道と医療施設地区と教育施設地区は、敷地面積が 500 m²以上 1,000 m²未満の場合は、緑化率は 5%。
- 全地区で、敷地面積が 500 m²未満の場合は、緑化率は適用しない。東京都並びに杉並区の緑化基準に基づく緑化を行う。

※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。

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画素案等説明会の実施状況について

1 開催概要

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画素案等説明会

○日時 令和元年5月24日(金)

○場所 阿佐谷地域区民センター (出席 55名)

※素案等説明会に先立ち開催したパネル展示(来場 10名)

<説明内容>

「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」の概要及び「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)」について説明を行ない、ご意見を伺った。

「オープンハウス形式」の説明会

○日時 令和元年5月25日(土)

○場所 阿佐谷地域区民センター (来場 22名)

<説明内容>

素案等説明会での説明内容をパネルで掲示し、来場された方に区職員が個別に説明を行ない、ご意見を伺った。

2 主なご意見(説明会・オープンハウス・パネル展示及び意見カード)

<まちづくりの取り組みについて>

- ・区として、しっかり事業を進めてもらいたい。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。 等

<安全・安心について>

- ・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。
- ・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。 等

<みどり・景観について>

- ・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。

- ・けやき屋敷は個人のものであるため、他の人が意見を述べるべきではない。
- ・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。
- ・色彩に配慮した建物計画としてほしい。 等

<にぎわいについて>

- ・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。
- ・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。 等

<地区計画素案について>

- ・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。
- ・商店街の用途地域変更は考えていないのか、伺いたい。
- ・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。
- ・「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。
- ・小学校跡地の建物高さはせめて50mにしてもらいたい。
- ・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。 等

<その他>

- ・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。
- ・区域のことを考えた計画であると思う。
- ・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。
- ・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。
- ・総合病院の出入口の位置を早めに明らかにしてほしい。
- ・杉一小移転用地の土壌汚染が心配である。また換地計画としても疑問がある。 等

今後のスケジュール（平成31年度）

平成31年度

地区計画素案の説明会の開催（時期は未定）
※決まり次第、別途ご案内いたします。

夏以降～

地区計画原案や案の説明会など

今後も、地域の皆様など
のご意見を伺いながら
進めてまいります。



北東地区まちづくりは地区計画制度を柱として進めていきます。

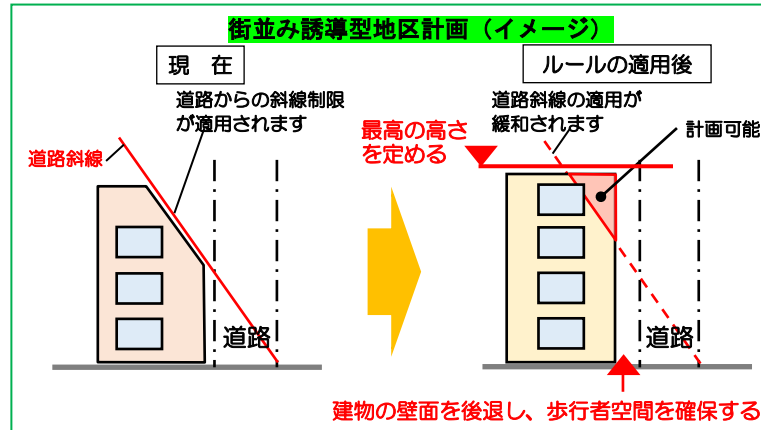
「地区計画制度」とは、都市計画法という法律に定められた制度で、まちの個性を活かし、まちの良いところを守ったり、さらに良くしたりするために、そのまち独自の建築物の建て方のルールなどを定めるものです。



ポイント

- 道路や緑地等の配置、建築物等の建て方やみどりを増やすルールを定めることができます。
- ルールが適用されるのは、**建物の建て替えなどを行う時**です。すぐにルールにあわせる必要はありませんが、条例により、**建築確認申請の審査の基準**となることがあります。

※北東地区まちづくりについては、地区の全域で「街並み誘導型地区計画」という仕組みを使い、良好な街並み景観や歩行者空間の充実などを図るとともに、土地の有効活用を進めることを想定しています。



今後もまちづくりだよりの中で、地区計画制度や土地区画整理事業などのまちづくりを進める方法について、ご説明していきます。

今回のまちづくり計画等の詳細は、杉並区ホームページでご覧いただけます。
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（右の2次元コードからもアクセスできます）



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
電話 03-3312-2111（内線3373）



阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりだより No.8

平成31年4月



安全・安心のまちづくりの実現に向けて

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3月に「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」を策定しました。

今回のまちづくりだよりでは、特に区民の方のご関心の高い項目について、Q&A形式で区のお考えをお示しします。



北東地区まちづくりが実現すると

- **地域の防災性・安全性が高まります。**
 - 杉一馬橋公園通りの道路を拡張し、**相互通行化**することで、**地域の消防活動の円滑化や歩道設置**による歩行者の安全性を高め、新進会商店街通りなどの交通量の軽減を図ります。
- **みどりや景観と調和したまちを目指します。**
 - 総合病院の移転用地である、いわゆる「けやき屋敷」のみどりをできる限り保全します。
 - 3つの大規模敷地での建て替えに際して、敷地沿いにみどりのネットワークを広げていきます。
- **駅前らしいにぎわいや歩いて楽しいまちを目指します。**
 - 商業・業務・文化・交流・医療・教育**など、駅前にふさわしいまちの機能を高めます。
 - 新進会商店街通りなど、**歩いて楽しいまちづくり**に取り組みます。



杉一馬橋公園通り



中杉通り



新進会商店街

まちづくり計画の実現にあたっては、都市計画法に定める「地区計画制度」（P4をご覧ください）や区の道路事業などを活用して進めていきます。

Q&A は中面をご覧ください。

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の策定にあたって頂いたご意見のうち、皆様のご関心が高い項目について、Q&A形式でご説明致します。

Q.北東地区のまちづくりを進める目的を教えてください。

総合病院や小学校の移転改築をきっかけに、区が地権者の一人として参画する「土地区画整理事業」という方法を使い、区・地権者・病院運営法人が、それぞれ土地を提供し、道路の拡幅等を行い、現在より広い学校敷地を確保することで、教育環境の向上と災害時のオープンスペースが創出でき、震災時の**地域の防災性向上**につなげます。

加えて、**にぎわい・文化・交流・教育・医療**など多様なまちの機能を高めるとともに、病院移転用地であるいわゆる「けやき屋敷」の**みどりをできるだけ保全**することや、杉並第一小学校跡地等を活用した、にぎわいの拠点づくり、商店街の回遊性の向上など**総合的・一体的なまちづくり**に取り組みます。

Q.まちづくりが進んでいることを知りませんでした。これまでどのような形で地域に案内をしたのでしょうか。

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、まちづくり計画案への意見募集については、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、広くご案内しました。

Q.病院の移転改築によって、いわゆる「けやき屋敷」の屋敷林などのみどりが無くなってしまおうのでしょうか。

「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29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。

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います。地区計画制度の活用や容積率の緩和等により、将来にわたって**可能な限りみどりを保全**することとしています。

Q.杉並第一小学校の跡地には、高層の商業施設ができるのでしょうか。

小学校跡地の活用については、施設の建設が平成41年度(2029年度)以降になることを想定しているため、建物の高さを含めて、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。

今後、他の地権者や**地域の皆さん等のご意見を十分に伺いながら**、産業の振興や駅周辺の商店街の活性化にもつながるような、施設整備を検討していきます。



Q.小学校が移転する現在の総合病院の敷地については、病院の跡地であることが心配です。

杉並第一小学校の移転用地については、総合病院の跡地であることを踏まえ、平成30年11月に区・地権者・病院運営法人の3者で締結した協定等(※)において、病院運営法人が、**土壌汚染対策法等の法令に基づいて、全て自己の負担で必要な調査や対策を実施**するものとしています。

区としても、今後、まちづくりの進捗に合わせ、病院運営法人が行う調査などをしっかりと確認し、地域の方々に情報提供を行ってまいります。



Q.阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの長期的なスケジュールはどうなっているのでしょうか？

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、**平成44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の検討に着手したところです。

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。

(※)「杉並第一小学校等施設整備等方針」や区・地権者・病院運営法人の3者で締結した協定については、杉並区公式ホームページでご覧いただけます。

検索方法：トップページ > 暮らしのガイド > 区の運営に関する情報 > 区立施設の再編整備 > 杉並第一小学校等の整備



阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくりだより No.9

令和元年5月



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、「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」の具体化を図るため、「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画素案」(以下、「地区計画素案」という)を策定いたしました。

この地区計画素案等について、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。

地区計画素案等について、ご説明します！

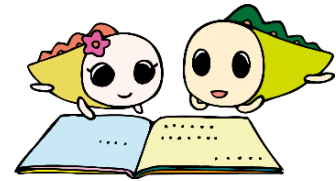
【開催日時】

○令和元年5月24日(金)
18時30分～20時30分
地区計画素案等説明会

※当日は、説明会開催に先立ち、14時から16時まで会場内に地区計画素案等のパネルを展示しておりますので、ご都合のよい時間にご覧いただけます。
(16時からは説明会会場の設営等を行いますので、来場される時間についてご注意ください。)



○令和元年5月25日(土)
17時30分～20時30分
「オープンハウス形式」の説明会



※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。また、オープンハウスについては、開催時間中のご都合のよい時間にお越しください。

【主な内容(予定)】地区計画素案等の説明と意見交換

【会場】阿佐谷地域区民センター3階 第4・5集会室

※両日とも同じ会場で開催しますが、開催時間が異なりますのでご注意ください。

【対象】地区計画検討対象地区内の皆様(右上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)

◇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。

◇5/24の地区計画素案等説明会は席に限りがあるため、満席の場合、立見となる場合がございますので、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。

※この説明会は、5月19日、20日に、杉並区・地権者・病院運営法人の3者で開催する「阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業に係る土地利用構想の説明会」とは異なります。
また、将来の施設計画等をお示しするものではありません。

今後のスケジュール

令和元年5月24日、25日

地区計画素案等説明会・オープンハウス

夏以降～

地区計画（原案）や（案）の説明会など

地区計画の決定

今後も、地域の皆様など
のご意見を伺いながら
進めてまいります。



今回の説明会などでご説明する「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画素案」の目的や活用等について、Q&A形式でご案内します！

Q.地区計画素案の目的は何でしょうか。

「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（素案）」は、本年3月に策定した「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」の具体化を図るため、北東地区における地区計画の考え方をまとめたものです。

Q.地区計画素案は今後どのように活用するのでしょうか。

本素案に基づき、今後東京都や地権者の方との協議、地域での説明会の開催等を行いながら、必要な修正を行なった上で、地区計画（原案）を策定してまいります。

Q.地区計画素案はどのような構成になっているのでしょうか。

地区計画は、まちづくりの目標や方針、地区整備計画で構成します。このうち、地区整備計画において、道路や歩道状空地などの地区施設の配置、建築物等の建て方のルール（道路からの壁面後退距離や建築物の高さの制限等）などを定めます。

Q.資料を事前に見ることは出来るのでしょうか。

地区計画素案の資料及びそのポイントは、杉並区ホームページに掲載しておりますので、ご覧ください。（素案資料は、当日、資料としてお配りします。）

なお、杉並区ホームページへの掲載は、まちづくりだよりの発行とあわせて行う予定です。

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの取り組みは、杉並区ホームページでご覧いただけます。

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（右の2次元コードからもアクセスできます）



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
電話 03-3312-2111(内線3373)



(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画 (案) 意見募集の結果

○意見募集期間 平成 31 年 1 月 28 日 (月) ~ 2 月 28 日 (木)

○意見提出件数 81 件 (延べ 150 項目)

○ご意見の概要と区の考え方

No.	項目	ご意見の概要	区の考え方
1	計画 (案) 全般	行政と民間とが協力して、まちづくりを進めることは、単に公共施設を建設するばかりでは得られない、まちづくりの効果が地域に広がる可能性が期待でき、望ましいやり方である。	阿佐ヶ谷駅等周辺のまちづくりについては、平成 29 年に策定した「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」において、概ね 20 年後の将来を見据え、安全・安心やにぎわい、みどり等総合的な視点から、まちづくりの将来像や、その実現に向けた分野別の方針等を定めています。
2		低層で樹木や花に囲まれた自然のある杉並にして欲しい。	
3		地方や、日本以外から来て住んでいる人や、地元の人もちょうけ、かつ、気持ちが静まる街にしてほしい。	
4	土地利用	この再開発は、長年混乱を招いてきた当地域周辺の「地域の公共性」を高める点で賛成である。 屋敷という形態は塀に囲われた緑であるが、「屋敷」は公共性を持つものであり、より開かれた「緑」が重要である。 60m という高いビルについては、北側のお寺や神社に対する配慮ができていれば差し支えはない。仮にこのビルに相当分の公共施設を確保することによって、周辺に散在する公共施設をここに集約できるなら、ここに移転した場所を公共の緑地にすることなども期待できる。防災道路の確保はこうした機会にしかできないメリットである。	阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりは、総合病院や小学校の土地利用転換を契機として、区が地権者の一人として参画する土地区画整理事業を施行することにより、区、民間地権者、病院が、それぞれ用地を提供し、道路の拡幅整備等を実現することで、地域に貢献 (防災性や安全性の向上) するとともに、区が所有している杉一小用地を、病院跡地等用地と杉一小跡地用地の一部に再配置することで、土地の利用増進 (小学校の将来に向けた教育環境の向上、新たなオープンスペースの創出による地域の防災性の向上) を図ることができます。
5		まちづくり計画の実現で、より住みよい環境になるならとてもうらやましい。	区としては、こうした土地区画整理事業の施行を前提に、教育環境の向上を第一に、震災時に甚大な被害が想定されるこの地域の防災性向上という喫緊の課題に対応するとともに、病院移転用地であるいわゆる「けやき屋敷」のみどりをできるだけ保全することやにぎわい創出などの総合的・一体的なまちづくりに取り組むものです。
6		再開発については、数回の公開説明会もあったが、私どもの手元には「地元を無視し、街を壊す」というタイトルの反対運動のチラシがある。14、5 年はかかりそうな計画であるが、市民はどう受け止めているのか。	なお、杉一小跡地については、駅至近の立地を活かし、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、民間のノウハウをより有効に活用し、産業の振興やにぎわいの創出などに資する施設を整備する考えです
7		計画 (案) は、地域の大規模な土地を所有・使用している地権者が協力して、現状では打開できない課題に取り組むため、自らの土地の交換・分合を行うことによってそれぞれの土地利用を有効に行えるようにするとともに、道路等の公共施設の再編整理を併せて行える土地区画整理事業という都市計画的な手法を採用しようとする、画期的な取り組みである。道路用地確保を、行政による道路等の用地取得に頼ら	また、病院については、「けやき屋敷」への移転改築により、床面積約 30,000 m ² の規模を目安として集約化・機能向上を図る考えと聞いており、現杉一小用地への病院の移転については、仮に容積率を一定程度緩和しても、病院が

	土地利用	ず、土地所有者が用地を抛出しあうことで実現しようとしており、商店街等の比較的小さな土地所有者も、自らの土地利用を更新する事業に取り組む姿勢を示しているように受け取れる。	<p>想定する規模の床面積を確保することができないことから、現実的ではないと考えています。</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、着実に取り組みを進めてまいります。</p> <p>今般策定した「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」は、地区計画制度の活用を柱に、その実現を図るものです。</p> <p>現在、建築物の高さ制限が定められていない小学校跡地等についても、地区計画により高さ制限などのルールを定めることを想定しており、今後、各街区ごとの土地利用特性やまちづくりへの貢献等に応じた、適切な制限内容となるよう検討を行うとともに、検討の過程で地区計画の案を地域にお示しし、ご意見を伺ってまいります。</p>
8		大きい道路とビルで構成する街づくりは時代遅れも甚だしい。 【同趣旨ほか1件】	
9		杉一小を移転せず、高層ビルのまちなしにしたい。また、土、日、祝日に快速が止まらないようなまちを開発する意義に疑問がある。	
10		杉並区の玄関である阿佐ヶ谷のこうした計画を、区民一人一人に周知して、話し合う姿勢が問われる。阿佐ヶ谷駅は区役所もあり、いわば杉並区の玄関である。行政の哲学が表れると思っで見守るつもりである。	
11		景観が悪くなるので、阿佐ヶ谷駅前に高層マンションは必要ないし、病院を新築する必要もない。また、学校はどこへでも移転できる。	
12		小学校にはけやき屋敷のみどりを取り入れ、病院は中杉通り沿いへ移転するのが良い。 何か大きな資本や政治力で、机上のプランで物事が進められようとしているとの危惧を感じるとともに、建物をあちこち動かすのは自然を壊すのみで感心しない。 【同趣旨ほか1件】	
13		行政は時間がかかっても、地域の骨格を地域にふさわしい内容にしてゆくよう、誘導してゆく責任がある。	
14		杉並区全体の問題として、ビルではなく自然を残して欲しい。子供や区民が落ちついて暮らせる地域にして欲しい。	
15		中杉通りの景観が高層ビルによって失われる。この開発に至る経緯も不透明であり、区民にメリットが有るようにも感じられない。	
16		なぜ、河北病院が樹齢豊かな緑のほとんどを伐採して移転しなければならず、病院跡地に杉並第一小が移転し、駅前に高層ビルを作ることになるのか。	
17	安全・安心	JR 線の北側において、このまちづくり計画が行われることで、杉一馬橋通りの拡幅など道路の整備が行われ、非常時の消防活動が可能な道路ができることは、まちづくりの将来像について、大きな改善の見通しが立ちます。 【同趣旨ほか2件】	
18		周辺の道が狭く、一方通行なのに車通りが多いため、こども連れやお年寄りも歩いていて、危ないと思うことがあった。道路が拡張されることで、車の流れが変わるなら一安心である。 【同趣旨ほか3件】	

19	安全・安心	<p>防災・減災の計画をする際は、M7.3の地震発生から避難者が震災救援所に集まってきます。それと期を同じくして怪我人が、病院に押し寄せます。帰宅困難者も阿佐ヶ谷駅周辺にあふれ杉一小を目指します。また、杉一小やケヤキ屋敷はローム台地ですが、現河北病院は谷底低地で地震増幅率の高い(1.65倍)場所、液状化が発生する可能性も否定できない場所であるため、「災害時の人の行動を基にした指標」と「地盤の地震増幅率」も前提条件として追加した想定外とならないシミュレーションで考えて欲しい。</p>	<p>消防活動の円滑化を図ってまいります。</p>
20		<p>河北病院と小学校が移転し新しくなることで、いざという時の災害時でも安心である。</p>	
21	みどり・景観	<p>櫛屋敷内のみどりは、貴重な緑であるが、塀の中の個人的な空間であった。今回のまちづくり計画案で、地域住民や来街者が、このみどりを楽しむことができるように開放されることが検討され、また、地域に新たな緑のネットワークが計画され、みどりを楽しめるまちの将来を想像できるため、ぜひ実現して欲しい。 【同趣旨ほか1件】</p>	<p>けやき屋敷は指定旧跡に、屋敷林は保護樹林に指定され、「地域のシンボル」として、所有者のご努力とご負担により維持されてきたものです。そして、平成29年6月に区・地権者・病院運営法人において締結した協定においても、「病院の移転改築に当たって、けやき屋敷のみどりや景観の保全に配慮する」旨の方針を明確に位置付けています。</p>
22		<p>杉一小跡地やけやき屋敷の病院の高層化と、けやき屋敷のみどりの減少は必要なことなのか。【同趣旨ほか1件】</p>	<p>また、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、今回のまちづくり計画において、地区計画制度の活用(緑化率や地区施設)や容積率の緩和等により将来にわたって可能な限り保全し、周辺環境との調和等を図るとともに、地域住民や来街者等にとって親しまれるみどりとして地域への開放を検討する方針を明確にしています。</p>
23		<p>建物をあちこちに動かして、けやき屋敷のみどりを存続させられない計画には納得できない。</p>	<p>なお、みどりの保全等の具体的な内容については、今後、病院計画の具体化や地区計画の検討を進める過程において、地権者・病院運営法人と十分調整を行いながら、検討していきます。</p>
24		<p>地域の資産としての緑地の保全が、ほとんど土地所有者の負担においてなされている現状では、土地所有者の経済的負担が保全を困難にしていることは、明らかである。相続などによって負担に耐え切れなくなれば、売却などにより緑地を放棄する結果となることは多くの事例の示すところであり、今般の計画では、一部緑地の整理はされるものの、可能な限りの保存の努力が示されており、高く評価されるべきである。</p>	<p>また、土地区画整理事業に伴う自然環境への配慮については、「東京都の自然の回復と保護に関する条例」に基づく調査結果を踏まえ、適切に対応を検討していきます。</p>
25		<p>阿佐谷の緑がなくなったら高いビルばかりになってしまい、鳥達も来なくなるため、けやき屋敷の緑を大切に保存して欲しい。 【同趣旨ほか8件】</p>	
26		<p>けやき屋敷の消失は生物多様性面では取返しのつかない損失であり、阿佐谷北に飛来するオオタカは永久に来なくなるだろう。 【同趣旨ほか3件】</p>	
27		<p>けやき屋敷は外から見ただけだが、区内屈指のみごとな樹林が残りオオタカも飛来する環境であると聞く。現状のままの保全がベストであるが、個人の所有である以上、屋敷を売ってしまうことは仕方ない。</p>	

28	みどり・景観	街の直ぐ裏側に緑の地が存在するのは光景として素晴らしいだけでなく、健康上も大変結構であり、できる限り保存することが望ましい。【同趣旨ほか4件】	
29		けやき屋敷の緑を出来るだけ残して、保育園の子供達が少しでも憩える場所にして欲しい。【同趣旨ほか6件】	
30		緑地は人々の心を癒し、夏の猛暑の折にも周辺の気温を下げてくれる。また、子供達にとっても自然観察や図画工作にも役立つ。森の大切さを後世に残してあげる事が私達の役目だと思うので、けやき屋敷の木の伐採を中止して欲しい。【同趣旨ほか7件】	
31		杉並区保護樹林、東京都の指定旧跡である昔からの林を本当に切ってしまうのか。絶対に大切なみどりを残して欲しい。【同趣旨ほか3件】	
32		区内には「特別緑地保全地区」、「風致地区」に指定されている場所があるが、今からでもそういった指定をして保全を図り、「みどりの住宅都市すぎなみ」というスローガンにそった街並みにして欲しい。災害時の避難時間の確保のためにも「このみどりの保全」は必要なものです。阿佐ヶ谷北東地区だけでなく、阿佐ヶ谷の宝である。【同趣旨ほか1件】	
33		病院設計では出来る限り多くの既存樹木を活かし、残すべきである。	
34		「けやき屋敷の樹林」は、単なるみどりの景観ではなくて、河北総合病院の来院・入院中の方々や、患者さんを慰め・いたわる方々に、心の拠り所として利活用されるように、＜立入禁止の札＞が有る様な状況を避けて頂きたい。むしろ、河北総合病院の移転先とするならば、この地に有る＜けやき＞を活かすよう・患者さんを始めとする多くの人々が寛げる空間を創るべきである。 みどりの保全に「ウッドデッキ」の活用を行うべきである。	
35		「けやき屋敷」の外側の景観には、区民の共有財産としての公共的側面がある。本来ならば区は「特別緑地保全地区」、「風致地区」、あるいは景観法で定める「景観地区」や、「景観形成重点地区」などの諸施策をもって景観保全の努力をすべきであった。 区は、地区計画で最低緑化率を25%とする以外に、緑地を敷地の何%確保するのか、既存樹林の何割を保全するのか、その目標値を明らかにするべきである。	
36		杉一小跡地に高い建物が建つと北側の神明宮に日影を落とし、病院移転すると屋敷林が伐採され、圧迫感が生じてしまう。 140年の歴史を持つ杉一小と個人の保存樹	けやき屋敷や北東地区に近接する社寺地など、阿佐ヶ谷の土地の歴史やみどりを活かした景観づくりも、まちづくりの大切な課題と考えており、まちづくり計画においても、みどりの

	みどり・景観	林と聖域である神明宮は、三位一体の後世に残すべき遺産であり、どれ一つでも欠ける事無く一体の環境として保存すべきである。	ネットワーク化による快適で潤いのある空間づくりに取り組むこととしています。 また、平成29年に策定した「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」を踏まえ、駅周辺等に点在する様々な地域資源を活用した地域活性化等の取り組みを、ハード・ソフトの両面から進めてまいります。 なお、「弁天池」は私有地であり、その将来的な土地の利用は、一義的には所有者の方の意向によるものと考えております。
37		けやき屋敷と用水路は阿佐谷の文化遺産であり、併せて阿佐谷弁天池の復元をするべきである。	
38	にぎわい	道路が拡張され、新しい商業施設ができる可能性があることは、商店街などへも人が流れるので、阿佐ヶ谷の活性化に繋がることは大いに賛成である。	阿佐ヶ谷駅北東地区の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、防災性・安全性の向上と、にぎわい・文化・交流・教育・医療などの都市機能の向上、みどりや住環境とも調和したまちづくりを計画的に進めるものであり、このうち駅周辺に相応しいにぎわいの創出については、杉並第一小学校跡地等を活用したにぎわいの拠点づくりや商店街の回遊性の向上などを目指すものです。
39		杉一小跡地には、公共施設にふさわしい民間のにぎわい施設が共同建設されることを考えてほしい。また、阿佐ヶ谷駅を中心とした魅力あるまちづくり形成の第一歩と考えてまちづくりを進めてほしい。	こうした位置付けを踏まえ、今後、地区計画の策定や杉並第一小学校跡地における施設の検討などの過程において、他の地権者や地域の関係者等のご意見を伺いながら、ハード・ソフトの両面から、産業の振興や駅周辺の商店街の活性化にもつながるような、まちづくりや施設整備に取り組んでまいります。
40		杉一小の跡地への商業施設の高層ビル建設は不必要である。商店街が衰退してきており、阿佐ヶ谷に長く住み商いをしてきた人々の生活を壊さず、商店街を活性化することの方が大切である。	なお、小学校跡地への施設建設工事は、平成41年度以降と想定しているため、施設の高さや用途などの具体的な整備方針は未定ですが、今後策定する地区計画において建築物の高さの制限などのルールを定めることにより、地域のまちづくりへの貢献や、杉並区景観計画等の運用による良好な景観づくりに配慮した施設整備を誘導してまいります。
41		河北病院の移転と中杉通りに賑わいの場を作ることは、ダブルで既存の商店街への人の流れを無くすことになるため、商店街の人々の生活を奪うことのない計画が必要である。 【同趣旨ほか1件】	
42		商店街ゾーンについて、中間まとめでは、「地区計制度を活用した魅力的な街並み形成」とあるが、具体的にはどのようなことを指すのか。閉店する店も相次いでいる中、どのようにこの商店街を活性化させていくのか、その方向性を示してほしい。	
43		新しいものを作り上げるより、今ある場所や商店街の活性化に予算をかけて欲しい。また、商店街の意見を取り上げて欲しい。	
44		杉一小跡地には銭湯や一人暮らしの方用の1K住宅を併設して欲しい。 また、病院跡地の小学校には、老人施設、保育園、幼稚園、老人用1Kアパートを作って欲しい。	阿佐ヶ谷駅北東地区の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、防災性・安全性の向上と、にぎわい・文化・交流・教育・医療などの都市機能の向上、みどりや住環境とも調和したまちづくりを計画的に進めるものであり、このうち駅周辺に相応しいにぎわいの創出については、杉並第一小学校跡地等を活用したにぎわいの拠点づくりや商店街の回遊性の向上などを目指すものです。
45		阿佐ヶ谷を高層ビルのまちにしないで欲しい。【同趣旨ほか3件】	こうした位置付けを踏まえ、今後、最高高さ
46		マンションディベロッパー誘致の為と思われるため、各地区の高さ制限は高すぎると考える。区域内人口増は住環境を悪化させる。	

47	にぎわい	<p>区は、今後策定する地区計画の高さ制限について中杉通り側は 60 m にするとしており、理由は J R 阿佐ヶ谷駅南口に立っている建物の高さを根拠に挙げているが、地区計画はそもそも同じ用途地域の中にあっても、その場所ごとに地区の特性があることから、この考え方に理が通らない。阿佐谷地域住民の共有財産となっている（けやき屋敷の森の）景観を保全する地区計画が区民の福祉の増進に寄与する計画であると考えらるべきである。</p> <p>本件中杉通り側に新たに地区計画の高さ制限を決定する際には、西友ほか既存の建物の高さを超えないよう決定すべきである。</p>	<p>等の制限を含む地区計画の策定や杉並第一小学校跡地における施設の検討などの過程において、他の地権者や地域の関係者等のご意見を伺いながら、ハード・ソフトの両面から、産業の振興や駅周辺の商店街の活性化にもつながるような、まちづくりや施設整備に取り組んでまいります。</p>
48		<p>駅近くが高層ビルになってしまうことは大変味気ないことである。</p>	
49		<p>けやき屋敷と森の景観、神社の景観を尊重する高さ制限を地区計画に盛り込むべきである。</p> <p>神明宮の参道は、大宮八幡宮から神明宮に至る鎌倉古道であり、その沿道地域としてけやきの森は歴史のある重要地域となっている。中杉通り側に新しく地区計画の高さ制限を決定する場合には、既存建物（西友等）の高さを超えない高さを決定すべきである。</p>	
50		<p>商店街周辺は、シャッターが降りたままのお店や、暗く細い路地があり、こどもや女性のひとり歩きは防犯上心配であった。明るく、風通しが良い街並みになることで、地元の活性化にもつながる。</p>	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画においては、拠点づくりと回遊性向上を通じて、駅周辺にふさわしいにぎわい創出を図る観点から、学校、けやき屋敷、病院の 3 つの大規模敷地だけではなく、駅至近の商店街等を含む範囲で、まちづくりに取り組む方針を明らかにしています。</p>
51		<p>北東地区の区域外の方々は今まで通りの街並みを保存する意見が多いようですが、区域内の者としては、歩き難さの原因である電線地中化と併せ、看板や自販機の色合いも景観上制限があるなどの、良い前例となるイメージチェンジをして、きれいな街並みとして欲しい。</p>	<p>新進会商店街通りについては、地区計画制度を活用し建替えの際に建物の壁面後退等を誘導することにより、魅力的な街並み形成や歩行空間の改善を図るとともに、並行する杉一馬橋公園通りの拡幅により商店街への車両の流入を減らすことで、歩行者等の安全性・快適性や買い物環境の向上につなげたいと考えております。</p> <p>なお、商店街通りの電線地中化については、今後、まちづくりの進捗にあわせて、関係機関や商店街の方々等のご意見も伺いながら、技術的な研究等を行なってまいります。</p>

52	意見募集の方法	<p>本件は人口約 60 万人の杉並区の行政府が位置する阿佐谷地域の顔となる地区であり、さらに歴史ある杉並第一小学校が移転することや、地域のランドマークとなっていた旧跡「けやき屋敷」のみどりが大きく減少する事業内容であることから公共性が高い案件である。</p> <p>したがって本来ならば都市計画で土地区画整理事業区域を決定すべきところであるが、法 16 条第 1 項に定める公聴会と同等の公聴会を開催するのが妥当と考えるべきである。</p> <p>地区計画を定める以前に土地の区画形状を大きく改変する事業を計画する時点において、上記のような理由から、広く区民を対象とした公聴会を開くべきである。</p> <p>【同趣旨ほか 4 件】</p>	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の策定にあたっては、これまで、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ることを念頭に入れていることから、北東地区の土地所有者の方など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(13 回)を開催し、ご意見を伺ってまいりました。</p> <p>その上で、まちづくり計画案への意見募集については、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、区のホームページにも掲載し、広く周知を図ったところです。</p> <p>今後も、地区計画の策定など、検討の進捗状況に応じて、区のホームページも活用し、情報提供等を行ってまいります。</p>
53		<p>地域住民の意見を反映すると同時に、駅近隣地域は広く利用者、住民の意見も尊重して欲しい。【同趣旨ほか 1 件】</p>	<p>なお、地区計画等の策定にあたっては、その素案から原案、案と続く一連の過程において、都市計画法やまちづくり条例に基づく説明会の開催等により、地域住民等の十分な意見陳述の機会を確保するとともに、よりわかりやすい情報提供等に努めてまいります。</p>
54		<p>文化を大切に街かビルの街にするのかは、この地域だけの問題ではなく、杉並区民全体の問題です。もっと広く皆の意見を聞いて、充分検討して欲しい。</p>	<p>また、区・地権者・病院運営法人による個人共同施行の土地区画整理事業につきましても、今後杉並区まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続きにおける、土地利用構想の縦覧や説明会、意見書の提出などを通じて、ご意見を伺ってまいります。</p>
55		<p>計画を私達阿佐ヶ谷の住民が知らされないまま進められた事に対し、腹立しく思う。</p> <p>この計画を知った人がここ数ヶ月前からのため、意見書の募集を 3 月や 4 月も受け付けて欲しい。</p>	<p>いただいたご意見を踏まえ、地域住民や商店街等の皆様への周知や広報についての記述を追記します。</p>
56		<p>土地区画整理事業におけるまちづくりの推進に関する協定書 (H29 年 6 月 22 日) 基本協定書 (H30 年 11 月 9 日) の 2 協定書に疑義がある。説明責任を果たすまで停止して、推進しないこと。再度説明会を広い場所で開くこと。</p>	
57		<p>意見募集のホームページが判りにくい。</p>	
58	施設建設	<p>「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)」実現に向けた取組においても、開発を懸念する者や迷惑を被る者の出現が容易に想像される。税金を投入する計画であるからには、工事の段階で行政側の一方的な強硬姿勢や区民無視姿勢を貫くことなく、杉並区民の側に立ち、関係区民らが工事による悲惨な被害者にならないような施策・方策を講じて、適切な善処策を講じることを、併せてお願いする。</p>	<p>今後の施設整備にあたっては、病院の解体・建設工事については病院運営法人が、学校の解体・建設工事については区の所管が、それぞれ対応することになります。</p> <p>なお、北東地区まちづくりにおける施設整備等の一連の事業は長期間に及ぶものであることから、地域住民や事業者への適切な情報提供等を行いながら、理解と協力を得ながら進めていきます。</p>
59	杉一小の計画	<p>杉一小の設計には地区北側と東側住民の意見を反映するべきである。</p> <p>小学男児の声は騒音になり得るし、究極的には「静寂」と「日照・眺望」のどちらを優先するかという問題である。</p>	<p>学校移転による周辺住民への影響については、校舎の外壁の後退、諸室の防音対策、敷地境界への樹木の植栽などの措置を含めて、状況によって様々な工夫を行うことで、生活環境への影響を最小限に留めるようにしていきます。</p> <p>また、校舎の配置については今後の検討となりますが、学校の移転先となる病院用地についても地区計画等で建築物等の制限を定める考えであり、周辺環境に考慮した学校建設を誘導する考えです。</p>

60	杉一小の計画	<p>駅からの利便性や、新校舎のグラウンドが地上校庭であることなど、子育てにやさしいまちづくりになりそうで、今から期待する。</p>	<p>小学校の移転改築については、平成 28 年 8 月に、総合病院の「けやき屋敷」への移転改築の意向が区に示されたことを受け、将来にわたり望ましい教育環境を創造するという新たな可能性が生じたことに加え、病院や区立施設の建替え、それに伴う道路基盤整備や地域の防災性の向上などは、地域の将来を大きく左右することから、教育環境の向上を第一に考えつつ、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、地域住民や関係団体等への説明や、13 回に渡る意見交換会等での意見等を踏まえ、将来を見据えて検討を重ねました。</p>
61		<p>以前の学校改築案では、地上で運動場を確保することが困難なため、建物屋上に運動空間を設けていたが、土地の交換によって、地上部で運動場を確保できることになり、小学生の成育環境としては望ましい。</p> <p>また、運動場として地上部の空地を確保できることは、非常時における防災上の安全性の確保にも寄与するものとする。</p>	<p>その結果、移転にあたって仮設校舎等が不要となるほか、より静かな環境で広い敷地面積を確保でき、地上校庭の整備が可能となるなど将来にわたる教育環境の向上や首都直下地震発生の切迫性を踏まえた地域の防災性の向上及び土地利用の見直しによるぎわいの創出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、小学校の総合病院跡地への移転改築等の方針を「杉並第一小学校等施設整備等方針」として決定したものです。</p>
62		<p>杉並第一小学校は、親しみのある学校であり、建替え問題が持ち上がった時、説明会に参加し、結果を気にしていた。病院との交換が決定の方向に進んでいることに驚くとともに、商店街へも説明されていない。</p>	
63		<p>駅至近の杉一小は、地域住民にとって、教育施設にとどまらず、防災拠点、地域に開放された祭りや行事の場として提供され、貴重な区の公有地として保有すべきで、小学校用地として利用し、区の財産として将来にわたって活用される場所である。【同趣旨ほか 2 件】</p>	
64		<p>現在の杉一小に病院を移設し、櫓屋敷には樹林を残した小学校を、移設後の病院跡地には汚染等の調査対策をした上で慎重な対応をすることが、問題の解決には最適である。</p>	<p>杉並第一小学校の移転用地である総合病院跡地の土壌汚染対策については重要な課題と認識しています。平成 30 年 11 月に区・地権者・病院運営法人の 3 者で締結しました「阿佐ヶ谷駅北東地区における個人共同施行土地区画整理事業の実施に関する基本協定書」においても、総合病院跡地については、病院運営法人が、土壌汚染対策法等の法令に基づき、全て自己の負担で必要な調査や対策を実施するものとしています。</p>
65		<p>河北病院はそもそもが旧桃園川の中に建てられており阿佐谷でも比較的地盤が悪い。そこに災害時避難所になる杉一小を移転し、現杉一小の比較的地盤の良い土地と交換というのは疑問である。</p> <p>【同趣旨ほか 4 件】</p>	
66		<p>河北病院周辺は阿佐谷の谷にあたるところでハザードマップでも大水の出る所です。昭和 33 年の台風の時に床上浸水した地区であり、地盤が軟弱なこと、その上病院の跡地はさまざまな化学物質があること、小学校をわざわざ高台から底地の条件の悪い所に移すことはおかしい。</p>	<p>なお、病院運営法人において土壌汚染対策が確実に実施される本事案においては、土地評価に対する影響はないものと考えており、今後、土地区画整理事業の進捗に合わせ、土壌汚染対策の確実な実施について確認するとともに、適時・適切な情報提供を行ってまいります。</p> <p>また、学校整備にあたっては、ハザードマップの浸水想定や土地の地盤高さを考慮した設計を行うとともに、雨水を浸透・貯留する施設を整備します。</p>
67		<p>病院であった土地には当然汚染や危険物などの可能性が考えられ、しっかりと調べて子どもに安全な学校とするためには相当の費用と時間がかかると思われる。また、軟弱地盤と聞いたが、大地震が予想される現在、小学校には不適切な土地である。【同趣旨ほか 2 件】</p>	<p>加えて、東京都下水道局では、桃園川流域の水害を軽減するために、第二桃園川幹線の整備による雨水貯留の取組みを進めており、小学校の移転改築時には、浸水被害に対する安全度の向上につながるものと考えています。</p>
68		<p>河北の辺りは、以前沼があり、昔は水田であった低地で災害時は危険である。また、病院の跡地で土壌の安全性の問題もあり、更に杉一小と共に避難所も移るので、弱者である子どもや避難者をわざわざ危険な地へ移すとは、信じられない。杉一小を動かさず、病院とけやき屋敷の交換ですませて欲しい。</p>	<p>地盤については、ボーリング調査の結果によると、杉一小周辺は深さ 7 m から 10 m までが、れき層となっています。大きな建物を建てる場合は、れき層までしっかり杭を打つため、構造的には安全です。</p>

69	杉一小の計画	杉一小を病院跡地に引っ込める必要が良く判りません。病院跡地は薬品や処置後の医療器具、病理物質などで汚染されている可能性が高いです。長年にわたる病院の跡地ですから、子どもたちの教育環境には適さないです。【同趣旨ほか12件】	
70		杉一小を移転してその跡地に高層ビルが建ったら、阿佐ヶ谷が阿佐ヶ谷でなくなる。しかも小学校が古い病院の跡地というのは、土壌汚染の問題は免れず、その費用は誰が持つのか。防災のための道路拡張という施策を利用して、大型開発に走ろうという意図が見える。先の見えない移転計画は地域住民だけでなく、みんなですっかり考えることを要望する。	
71		現状の河北総合病院における、環境保全関係の取り組み状況の開示とその専門機関の履歴調査や評価を要望する。 同医療法人の操業の履歴や、環境保全法令・条例の備えるべき法令・条例への対応出来る資格者の配置と、環境関係の点検評価の記録など、点検評価に関わる事柄、法令・条例への対応状況の組織的な取り組みの開示を要望する。	
72		杉一小の移転において、馬橋小との距離が近くなる上、学区内で天沼との境に近い児童はますます学校が遠くなってしまふ。	通学距離については、児童の居住している場所によっても異なりますが、現在の学校の位置（中杉通り側）から移転先の用地までの距離は約200m程度となりますので、現在よりも通学距離が遠くなる児童においても、時間的には概ね5分以内の範囲で収まるものと考えています。今後も、通学路の安全確保に努めてまいります。
73		小学校の移転において、区画整理事業による公有地の換地であることから、公正に評価されているかどうか不動産鑑定評価や換地設計のチェック方法を示して欲しい。 【同趣旨ほか1件】	本事業の換地計画の策定に当たっては、土地の形状などの要因を考慮する土地評価基準を策定いたします。土地評価基準については、不動産鑑定士等の専門的な知識や知見のある第三者の確認を受け、客観性や公正性を確保していきます。
74	病院の設計	複数の病棟に分かれていてわかりずらかったり、待ち時間が長かったりしたが、河北総合病院が新しく生まれ変わって今より便利になるなら喜ばしい。	移転後の新病院の詳細な計画や設計は、今後の検討となりますが、「けやき屋敷」への移転・改築により床面積約30,000㎡を目安として集約化・機能向上を図る考えと聞いております。
75		河北病院は、民間施設の総合病院として、今後も役割を担っていくことと思う。民間の主体で改善などを求めるべき関係にあり、一層の中立、公正な行政の姿勢を保ち、信頼を回復すべき責務を負っていると考える。民間医療機関としての経営なども含め、独立性を保つ一つの病院の本処地について、自治体がコミットすることは慎重であるべきである。	なお、北東地区における総合的なまちづくりを検討する中で、病院の移転改築による地域医療拠点の集約化・機能向上とそれに伴う交通環境の改善などは、安全・安心の観点から、まちづくりの課題のひとつと考えております。
76		病院は今の場所で部分的改築をすれば、けやき屋敷の樹木を残せる。建替えのやり方を考え直すべきである。	

77	病院の設計	<p>河北総合病院に通院している。病院の移転に伴う休診の期間が生じないことはありがたいことです。</p>	
78	その他	<p>子育てで大変お世話になった、東原児童館が今の場所では無くなること、杉九ゆうゆうハウスが今の場所から無くなるということで、一人の母親として大変悲しい思いです。</p> <p>今は地域の者として、今の子ども達が、学童か小学校に行っても、民間の指導者に、今まで職員の方々にしていただいたように、あたたかく見守ってもらえることを願う。</p> <p>あらゆる年齢の方々が集うことになる、今ある児童館の場所では、実際に使う人々のことを一番に考え、区役所の方々と地域の者として、丁寧に話し合いを持ち、進めて行くことを願っている。</p>	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の区域外ではありますが、児童館については、学童クラブの利用者や乳幼児親子の利用が増加しており、児童館では受け止めきれない状況にあります。そのため、小学生の学童クラブと小学生の遊び場（放課後等の居場所事業）を小学校内で実施し、乳幼児親子の居場所については、子ども・子育てプラザや地域コミュニティ施設などで、引き続き小学校の学区域に1か所程度整備することで、身近な場所で利用することができる環境を確保していきます。</p> <p>こうした考えに基づき、東原児童館の学童クラブの機能と小学生の遊び場の機能を杉並第九小学校内に移転し、東原児童館の建物は、より一層の有効活用を図るため、新たな地域コミュニティ施設に再編整備していきます。新たな地域コミュニティ施設には、集会室や多目的室などの貸室を整備するとともに、誰でも予約なしに無料で使え、軽い打合せなどに使えるラウンジのほか、乳幼児室を整備する予定です。</p>
79		<p>区域内では路上喫煙が行われており、過料徴収の徹底と周知、またパトロールの強化などを実施して欲しい。</p>	<p>路上禁煙地区及び地区周辺地域では、今後とも路上喫煙防止指導員や環境美化巡回指導員、喫煙対策指導員がそれぞれ巡回パトロールを行い、ルール違反の喫煙やポイ捨てをする方に過料徴収や注意・指導を行なってまいります。</p> <p>いただいたご意見を踏まえ、まちづくり計画の推進にあたって、景観づくりや環境美化についての記述を追記します。</p>