

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）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。）は、地区計画の決定に向けた手続きを進めるため、地区計画素案（令和元年 4 月）でお示した、「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」の詳細化等を図ったものです。素案からの主な変更点は別紙 1 をご覧ください。

【原案の位置付け】

地区計画原案に基づき、今後、都市計画法及び杉並区まちづくり条例に基づき、公告・縦覧や説明会の開催、意見書の提出を経た上で、地区計画（案）を策定してまいります。

【原案の構成】（詳しくは別紙 2 をご覧ください）

地区計画原案は、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。なお、建築物等の建て方のルールは、建築物の建て替え等の際に適用されることとなります。

【原案のポイント】

- ①みどりの保全・創出を図るため、地区施設（緑地等）と緑化率を定めます。このうち、病院移転用地であるいわゆる「けやき屋敷」内の私有地のみどりについては、地区施設として保全する緑地等を位置付けます。これは、既存の樹木をできるだけ避けた形で建築物の配置計画を誘導するものです。
- ②緑化率（※）については、病院移転用地では敷地面積の 25%の緑化率の最低限度を設定します。加えて教育施設地区については、公共用地におけるみどりの充実を図る観点から、小学校における緑化計画の状況等を踏まえ 18%に設定いたします。
※緑化率の算定は、既存の樹木だけでは無く、新たに植栽を行う樹木、屋上緑化や壁面緑化等も対象となります。また、地区施設や緑化率は、個々の樹木の保全について定めるものではありません。
- ③建築物の高さの制限については、小学校跡地などの街区で、高さの上限 40m を基本にします。その上で、「中杉通り沿道地区」においては、敷地規模や公開空地（※）の率などに応じて、50m 及び 60m を上限に高さ制限を適用します。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。
※公開空地とは、一般に開放され、街並みの連続性や回遊性の向上等に寄与する敷地内の空地を指し、歩道状空地や広場状空地、道路から道路を結ぶ貫通通路を想定しています。
- ④新進会商店街通り沿道については、歩行者の安全を高めるため、1m の壁面後退とするとともに、後退部分を道路空間とみなすことで、土地の高度利用・街並みの統一を図ります。（なお、③の高さの上限 30m もあわせて定めます。）

別紙 3 の、用途地域変更等の変更内容については、北東地区に関する各種方針等を踏まえて作成した区の家であり、決定したものではありません。用途地域変更（東京都決定）については、地区計画原案を踏まえ、今後東京都と協議を行ってまいります。

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

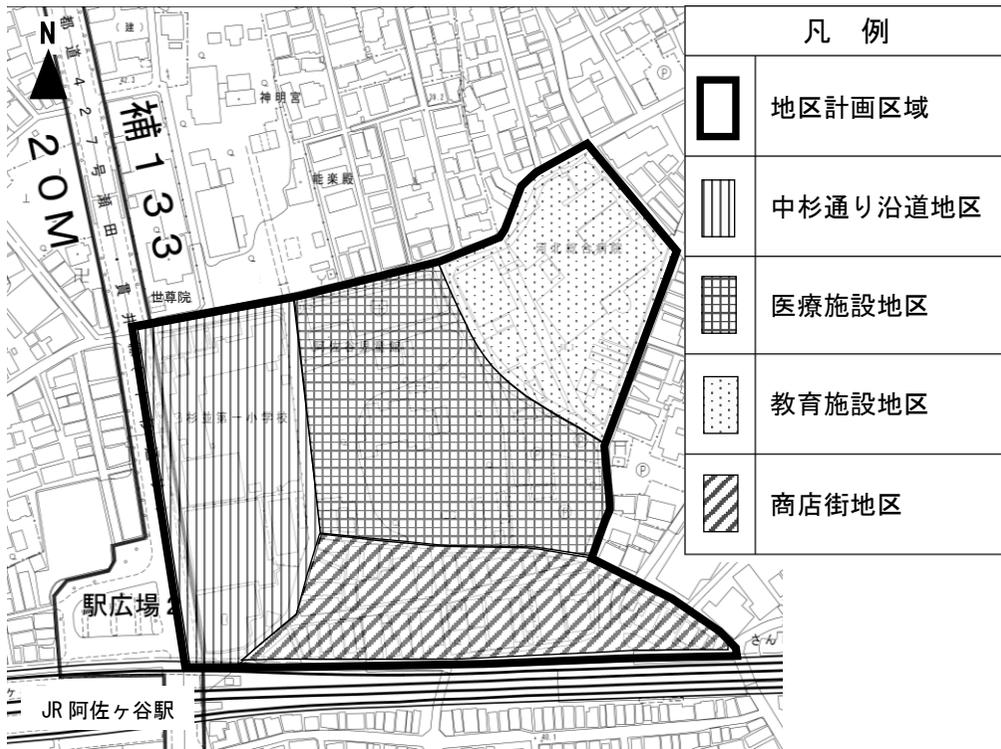
歩いて楽しい活気あふれる中層の商業市街地を形成する。

（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

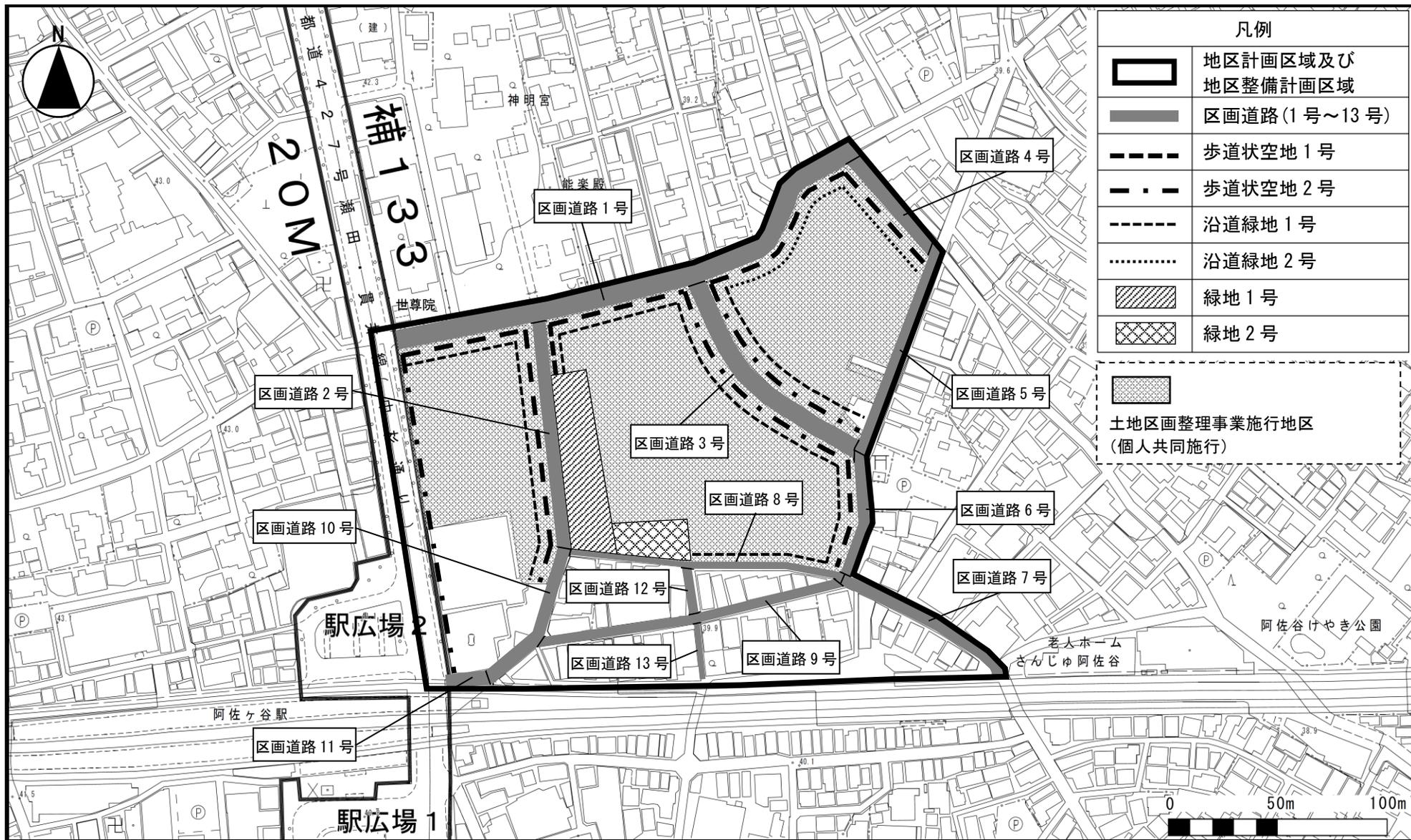
- ・北東地区の特性を踏まえ、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限等の制限を定める。
 - ・街並み誘導型地区計画を活用し、地区の特性に応じて、安全で快適な歩行者空間の確保や緑の保全・創出を図りつつ、良好な街並みの形成を図るため、前面道路による容積率の制限や斜線制限を緩和
- 詳細は 3 ページ参照



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㎡ [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 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

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

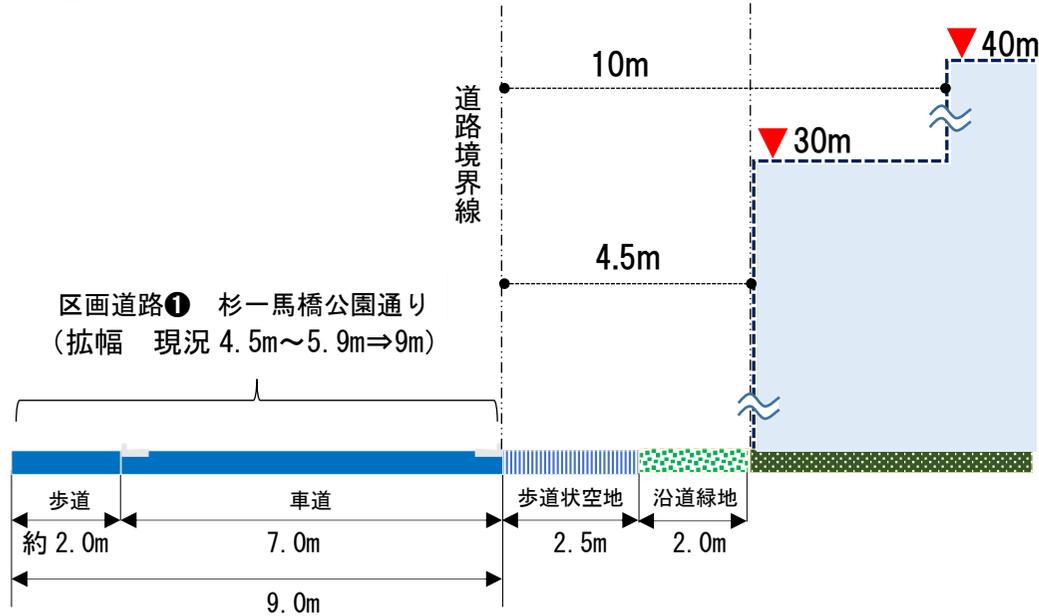
●地区整備計画（壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限）



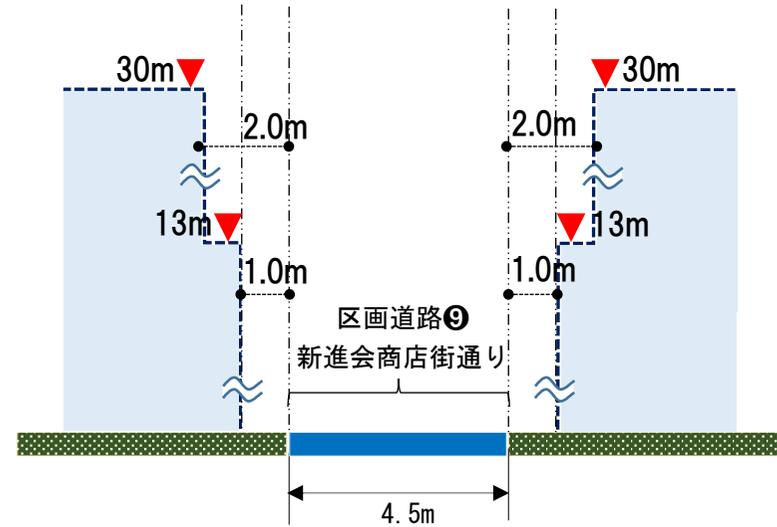
この地図は東京都縮尺1/2500地形図（平成31年度版）を使用したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 31都市基交著第2号、平成31年4月8日」
「(承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日」

※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。

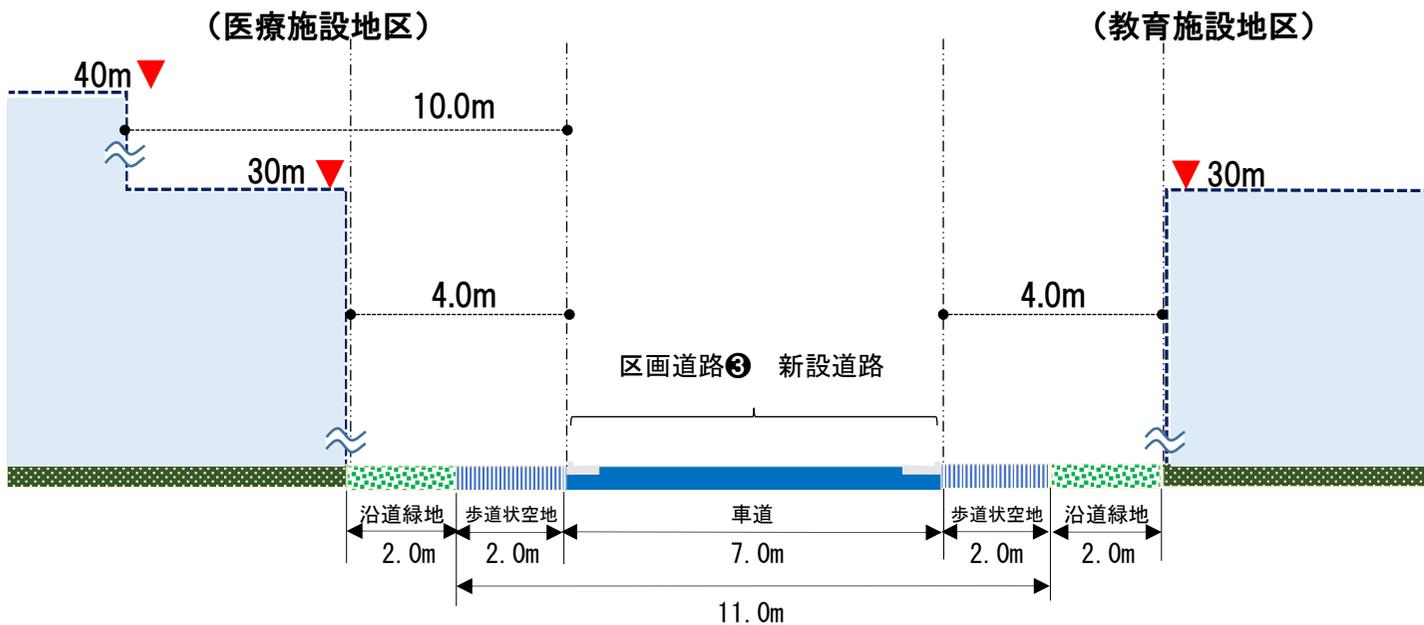
○^a <区画道路① 杉一馬橋公園通り (医療施設地区)> 【5号壁面】



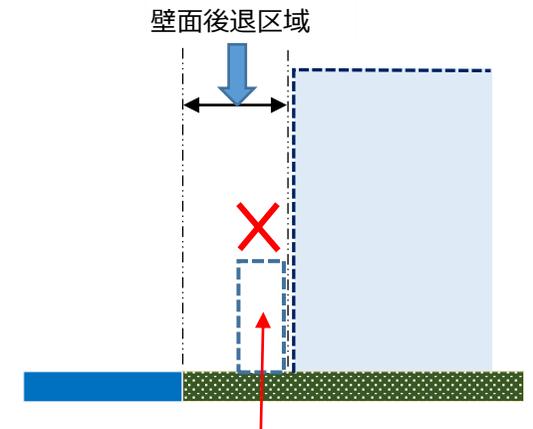
○^c <区画道路⑨ 新進会商店街通り> 【11号壁面】



○^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）



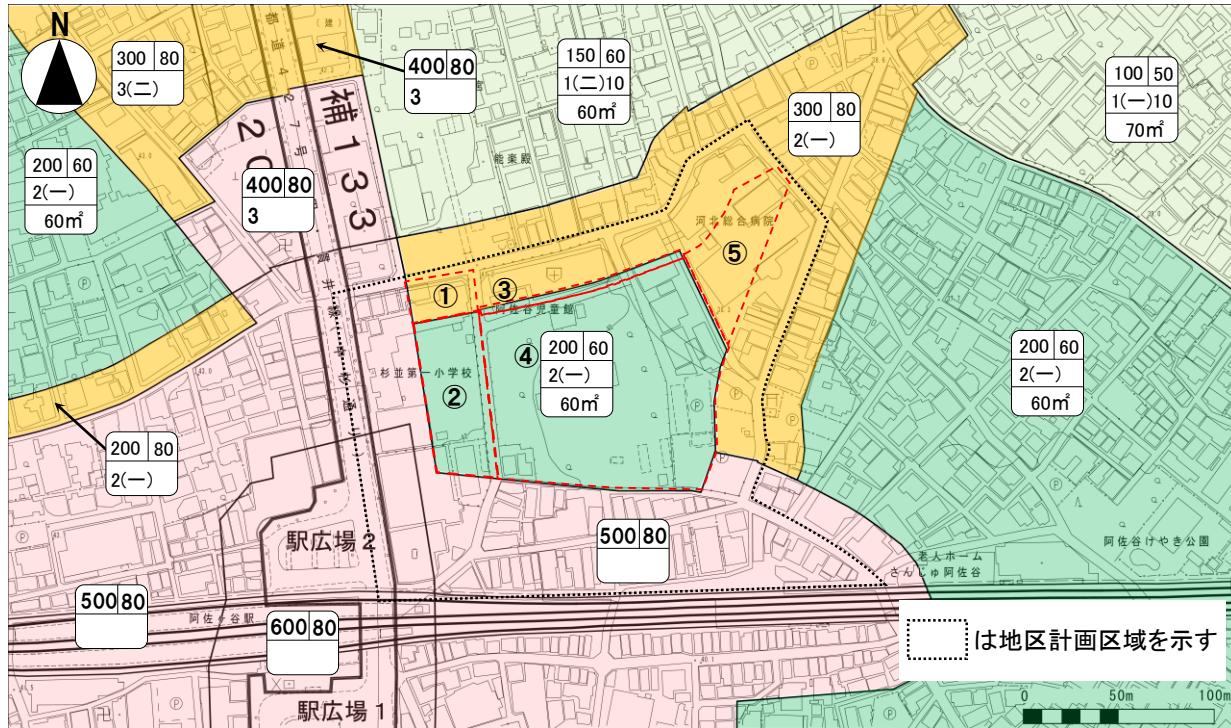
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）31都市基交著第2号（承認番号）31都市基街都第105号、令和元年7月30日

※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。

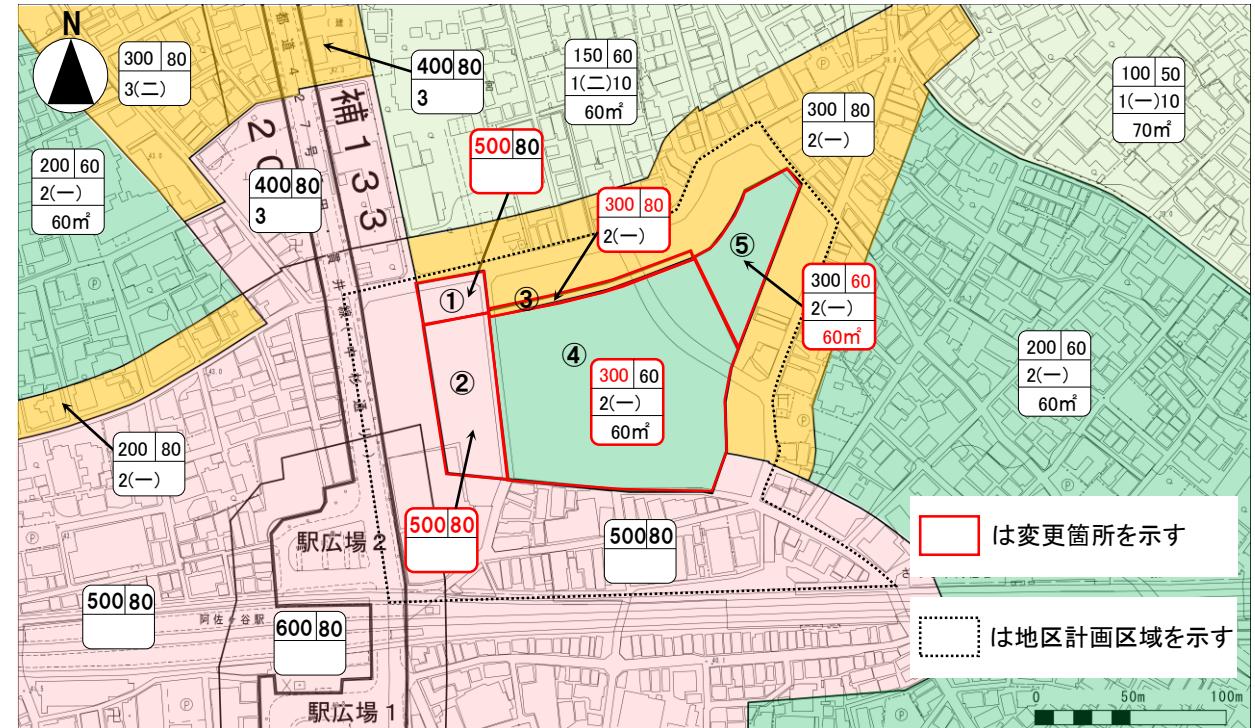
用途地域等の変更内容

※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



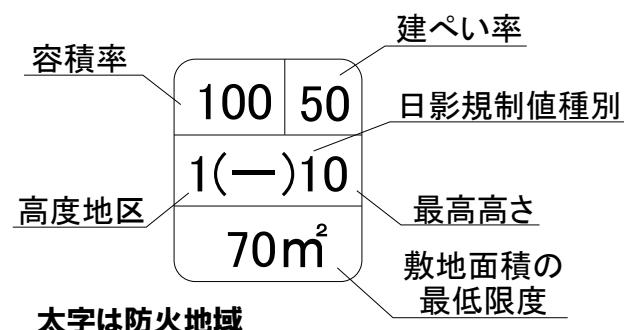
	用途地域	建ぺい率	容積率	敷地面積の最低限度	高度地区	防火地域及び準防火地域
①	近隣商業地域	80%	300%	—	第2種	準防火
②	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
③	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
④	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
⑤	近隣商業地域	80%	300%	—	第2種	準防火

	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

赤字は変更箇所を示す

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。