



# 阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくりだより No.3



平成 30 年 9 月

日頃から、区のまちづくりにご理解、ご協力をいただき、ありがとうございます。

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

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

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

主な説明内容やいただいたご意見などについては、裏面をご覧ください。

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

## 第7回意見交換会を開催します！！

開催日時：平成30年9月27日(木) 19時00分～20時30分

会場：阿佐谷地域区民センター 3階 第4集会室

対象：まちづくり検討地区内の皆様(右下の図をご覧ください)

(お住まいの方、営業されている方、土地・建物の権利をお持ちの方)



### 〈意見交換会の主な内容(予定)〉

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

まちづくり検討地区(まちづくり計画対象地区)



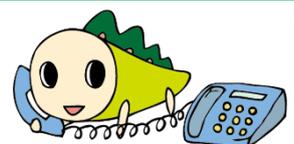
※「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」とは、「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」など関連する上位計画、地域からの意見、地域の現状や課題等を背景として、まちづくりの目標や方針、それらを実現する手法(地区計画等の都市計画の決定、関連する制度や事業の活用など)を位置づけるものです。

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

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

お問い合わせ

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





# 第6回意見交換会の概要



開催日:平成 30 年 8 月 29 日(水)

会場:阿佐谷地域区民センター2階 第6集会室/出席者:28名

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

## 「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」の構成イメージ

### ◇北東地区の現状・課題

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

### 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の反映

### ◇まちの将来像と目標(案)

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

### ◇まちづくりのテーマ

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

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

## 第6回意見交換会での主なご意見

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

高い建物が建つことで、視野が遮られるのではないかと。

壁面を後退した場合、その部分の敷地面積は減ってしまうのか。



後退部分には、塀などの工作物の設置はできませんが、敷地面積に算入可能です。

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

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

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

### 新進会商店街について

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

### 大規模敷地について

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

### ※建築物等に関するルール

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

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



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

### 練馬駅南口の事例写真

#### 【壁面の位置の制限(壁面の後退)】

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



出典:練馬駅南口地区地区計画パンフレット