

オープンハウスでいただいた主なご意見を紹介します！

【まちづくり全体について】

○まちづくり全体のスケジュール（道路や施設建設など）を知りたい。

【土地利用について】

○北東地区のまちづくりは、土地が有効に利用できる取り組みだと思う。

○高さ制限の考え方について、地区全体で有効な土地利用ができるように考えてもらいたい。

【安全・安心について】

○杉一馬橋公園通りの相互通行化で、救急車が商店街を通らなくなるのは良いと思う。

○商店街の道路整備の方法について知りたい。

【にぎわいについて】

○地区計画の建築物のルールだけで、商店街に「にぎわい」を誘導するのは難しいと感じる。

【みどりについて】

○けやき屋敷のみどり（保護樹林など）がどの程度残るのか知りたい。

○沿道緑化も含め、みどりを残すように計画されていることが分かった。

○けやき屋敷南側の道路を遊歩道にしてほしい。



てくてく広場で開催したオープンハウスの様子（10/16）

今後のまちづくりの進め方について

これまでの取組経過と今後の予定は、次のとおりです。区では、今後も意見交換会等を開催しながら、「まちづくり計画」の策定を進めるとともに、地区計画の活用等の検討を進めていきます。

平成29年度の取組経過

平成29年
11/19 開催 第1回意見交換会
12/ 2 開催 第2回意見交換会

平成30年
1/16・17・21・22 開催 オープンハウス
1/31 開催 第3回意見交換会
2/23 開催 第4回意見交換会
3/20 開催 第5回意見交換会

平成30年度

8/29 開催 第6回意見交換会
9/27 開催 第7回意見交換会
10/16、19、20 開催 オープンハウス

【今回】
12月14日(金) 第8回意見交換会
12月18日(火) オープンハウス

1月以降も意見交換会やオープンハウス等の開催を予定しています。皆さまのご参加をお待ちしています。

「まちづくり計画」の策定

※今後の意見交換会等の開催日時は、案内チラシ等をお配りしてお知らせします。

「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(中間のまとめ)」やこれまでに発行したまちづくりだよりなどは、杉並区公式ホームページでご覧になれます。

検索方法 (アドレス www.city.suginami.tokyo.jp)

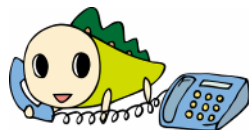
トップページ→区政情報→まちづくり・住宅→まちづくり→阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり

QRコード



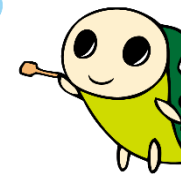
このまちづくりだよりの内容に関する、ご意見・ご質問等はこちらまでご連絡ください。

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
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.5

平成30年12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。

10月16日(火)、19日(金)、20日(土)に開催した「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりオープンハウス」には、多くの皆さまにご来場をいただきありがとうございました。

今回のまちづくりだよりでは、オープンハウス開催当日の様子や展示した資料の概要、主なご意見を、2ページ以降に掲載しておりますので、ご覧ください。

また、以下の日程で、第8回意見交換会及びオープンハウスを開催します。今回は「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(中間のまとめ)」などについてご説明し、意見交換を行います。

皆さま、ぜひご参加ください。

第8回意見交換会&まちづくりオープンハウスを開催します！！

開催日時

第8回意見交換会

平成30年12月14日(金)
19時00分～20時30分

＜意見交換会の主な内容(予定)＞

○まちづくり計画(中間のまとめ)

○まちづくりルール(地区計画)のイメージ

※上記の内容に沿った説明を行い、意見交換を行います。

※意見交換会は、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり検討地区外の方も傍聴できます。

オープンハウス

平成30年12月18日(火)
17時30分～20時00分(ご都合のよい時間にご来場ください。)

※オープンハウスでは、第8回意見交換会で説明した内容の資料などを展示し、来場された皆さまに区の職員等が直接説明を行い、ご意見・ご質問等を伺います。

会場・対象

会場：阿佐ヶ谷地域区民センター2階 第6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：まちづくり検討地区内の皆さま(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)



凡例
--- 検討地区

まちづくりオープンハウスを開催しました

開催日・会場：平成30年10月16日(火) ビーンズ阿佐ヶ谷てくてく広場(JR中央線高架下)／来場者：78名
 平成30年10月19日(金)、20日(土) 阿佐谷地域区民センター／来場者：延べ24名

10月に開催したまちづくりオープンハウスには、3日間で延べ約100名の皆さまにご来場をいただきました。

今回のオープンハウスは、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの現在の取組状況を、地域の皆さまにお知らせし、ご意見を伺うことを目的に開催しました。開催当日は、第6回・第7回意見交換会で説明した内容を中心に、区が策定するまちづくり計画のイメージや計画の柱となる地区計画制度の説明、地区計画を活用したまちづくりの提案などのパネルを展示し、来場された皆さまからのご質問やご意見を受けながら、区の職員等が直接ご説明する形で進めました。

今回のオープンハウスに展示し、ご説明したパネルの主な内容は以下のとおりです。



オープンハウスの様子 (10/20 阿佐谷地域区民センター)

オープンハウスで展示したパネルの主な内容

まちづくり計画について

□(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などを踏まえ、まちづくりの目標や方針、実現手法(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)を明らかにするものです。

「(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、道路基盤の整備、みどりの保全・創出やにぎわい創出など

「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」の反映

◇まちの将来像・まちづくりの目標(案)

まちの将来像

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

まちづくりの目標

- 防災性・安全性の向上
- みどりの保全・創出
- 駅周辺にさわしいにぎわい

◇各テーマについて「まちづくりの方針」等を検討する

まちづくりのテーマ

- 土地利用(3つの大規模敷地など、商店街)
- 安全・安心
- みどり・景観
- にぎわい

◇課題解決に向けた取組(活用を想定する手法)

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**や関連する区の事業・制度などを活用します。

まちづくりの手法について(地区計画制度)について

地区計画制度の説明

□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築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。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。

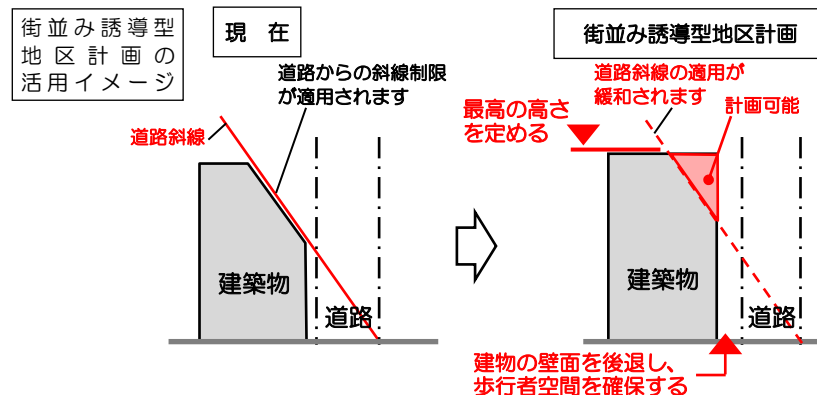
○地区計画は、建築物の建て替え等の際にルールに合わせた建築計画とすることで、まちづくりの実現を図る方法であり、現在の土地や建築物を、すぐに地区計画に定めたルールに合わせるものではありません。

□「街並み誘導型地区計画」を活用したまちづくりの提案

街並み誘導型地区計画は、壁面の位置や建築物の高さの制限などを定める(※)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ことが可能になり、これにより、土地の有効利用を推進し、良好な街並みを誘導する仕組みです。

※「街並み誘導型地区計画」では次の5つのルールを必ず定める必要があります。

- ①建築物の壁面の位置の制限(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



地区計画を活用したまちづくりの主な提案

□建築物の高さなどについて

【北東地区の現状】

○現在、北東地区には建築物の高さの最高限度の制限は無い。街並み誘導型地区計画を適用する場合「建築物の高さの最高限度」(建物が建てられる上限)は、必ず定める必要がある。

【まちづくりの考え方の提案】

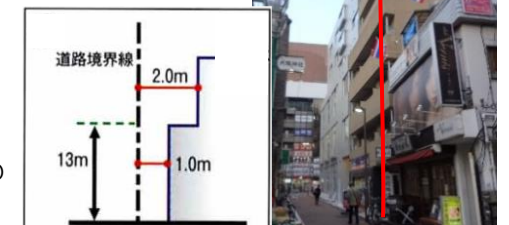
○「建築物の高さの最高限度」は、北東地区内の既存の建築物の高さ(25m~30m)を基本に考える。

○その上で、立体的(2段階)な壁面後退やみどりの保全等と合わせて高さ制限のあり方を検討する。

【建築物の壁面の位置の制限(壁面の後退)】

練馬駅南口の事例写真

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

□みどりについて

【北東地区の現状】

○現在、北東地区及びその周辺には、けやき屋敷や中杉通りのケヤキ並木、寺社のまとまったみどりがある。

○けやき屋敷の中には、現在も建築物が建つなど、敷地内のすべてが緑地になっているわけではない。

【まちづくりの考え方の提案】

○病院や小学校の移転改築等に伴い、みどりをできる限り保全しつつ、新たなみどりを創出する手法として、地区計画制度の活用が有効である。

○地区計画において、用途地域や建物用途などに応じた緑化率や敷地内の保全する緑地、沿道緑化などを定める。

(注)展示した内容は、まちづくりを考える上での提案であり、決定したものではありません。