

地区計画制度について

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。（地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きます。
（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。

2

地区計画

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。

●区域の整備・開発及び保全に関する方針

⇒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などを定めます。

（土地利用の方針、公共施設等の整備の方針、建築物等の整備の方針）

●地区整備計画

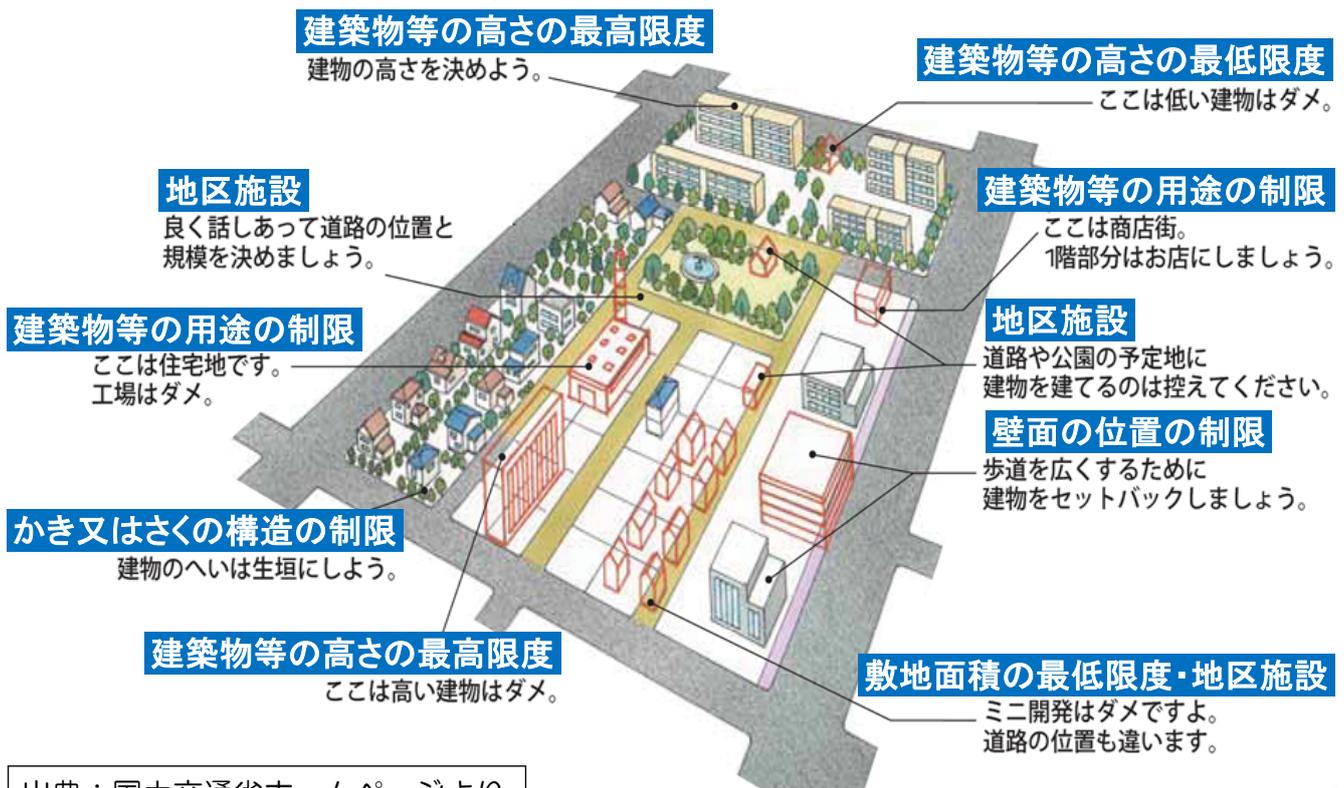
⇒地区施設として、道路、緑地、歩道状空地などを定めます。

⇒地区ごとに建物の建て方のルール等を定めます。

3

地区計画

地区整備計画による主なルールのイメージ図



出典：国土交通省ホームページより

4

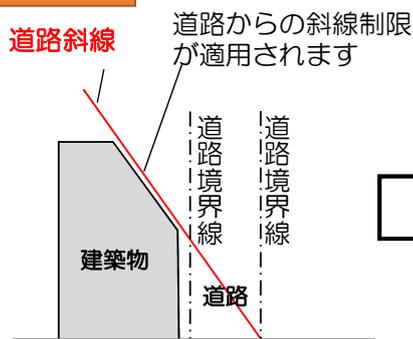
地区計画

街並み誘導型地区計画とは

- 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「建築物の壁面の位置の制限」や「建築物の高さの最高限度」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、地区内の日影規制等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。

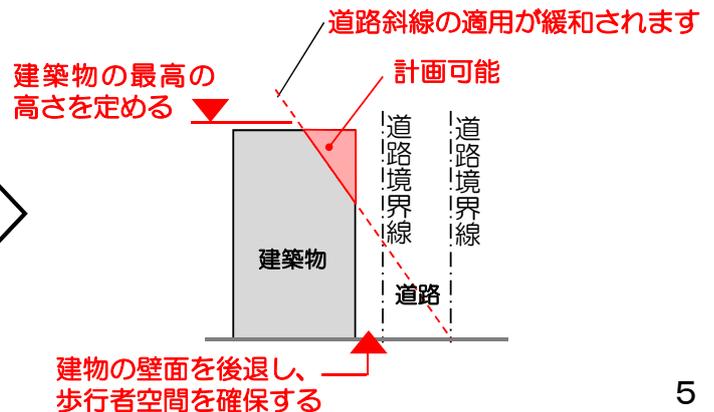
街並み誘導型地区計画の活用イメージ

現在



※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。

街並み誘導型地区計画



5

地区計画（街並み誘導型地区計画）

街並み誘導型地区計画で定める必要のある建築物等のルール

- 下記の①～⑤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。
- 下記のルールについては、別途条例に定める項目もあります。

①容積率の最高限度

②敷地面積の最低限度

③壁面の位置の制限

④壁面後退区域における工作物の設置の制限

⑤建築物等の高さの最高限度

6

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)について

※本資料は、(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)の内容を説明会資料として再編集したものです。

7

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

地区計画の構成 : 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
- 地区整備計画

<本地区計画の目標>

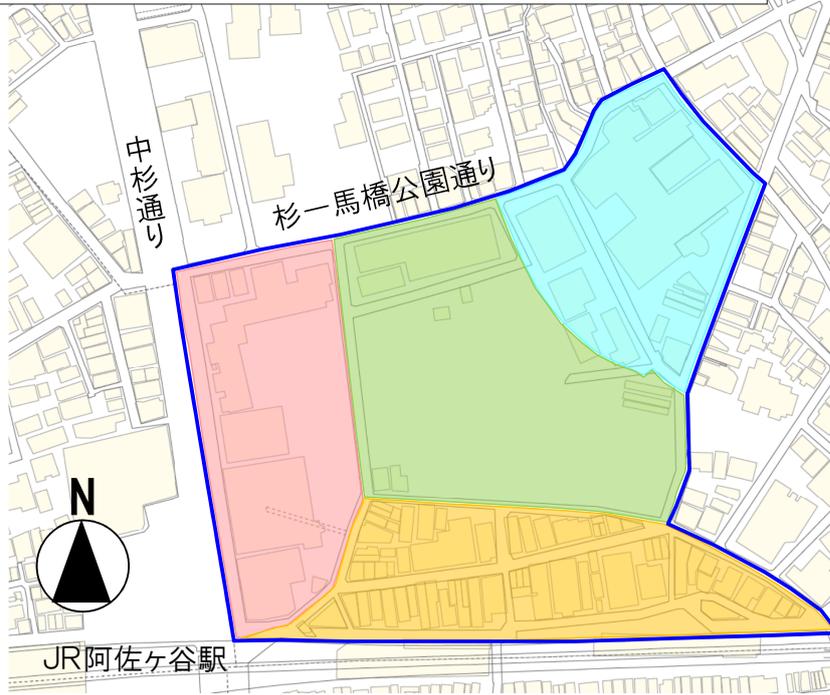
- 災害に強い安全・安心なまち
- 阿佐谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち
- にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまち

8

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

地区計画の構成：区域の整備・開発及び保全に関する方針

- 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



- 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
 - 地区整備計画

- 地区計画検討区域
- 土地利用の方針**
- 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

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

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、 <u>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</u> 地区。
医療施設地区	総合病院の移転改築に際して <u>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</u> とともに、地域のシンボルである <u>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</u> 地区。
教育施設地区	<u>小学校の移転改築による地上校庭の整備等により、教育環境の向上を図る</u> 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 <u>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</u> 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、 <u>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</u> 地区。

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

地区計画の構成：地区整備計画

●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ます。

●建築物等の制限

- ①建築物等の用途の制限
- ②建築物の容積率の最高限度
- ③建築物の敷地面積の最低限度
- ④建築物等の高さの最高限度
- ⑤壁面の位置の制限
- ⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑧垣又はさくの構造の制限
- ⑨建築物の緑化率の最低限度

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

●地区整備計画

- 上記の②～⑥の制限については、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。
○上記の制限については、別途条例に定める項目もあります。
○地区計画の詳細な内容については、今後検討を進めてまいります。

11

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

地区施設(区画道路・歩道状空地)

- 身近な生活道路である北東地区内の道路を、「区画道路」として位置づけます。
○土地区画整理事業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。

12

(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案)

地区施設(区画道路・歩道状空地)

地区計画検討区域
 土地区画整理事業区域 (個人共同施行)

区画道路・歩道状空地

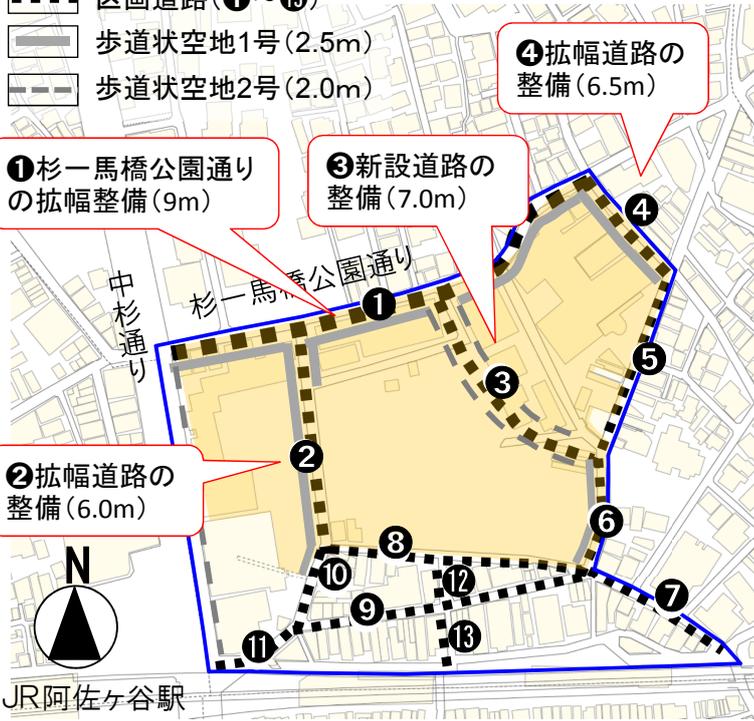
- 区画道路(①~⑬)
- 歩道状空地1号(2.5m)
- 歩道状空地2号(2.0m)

① 杉一馬橋公園通りの幅整備(9m)

③ 新設道路の整備(7.0m)

④ 拡幅道路の整備(6.5m)

② 拡幅道路の整備(6.0m)



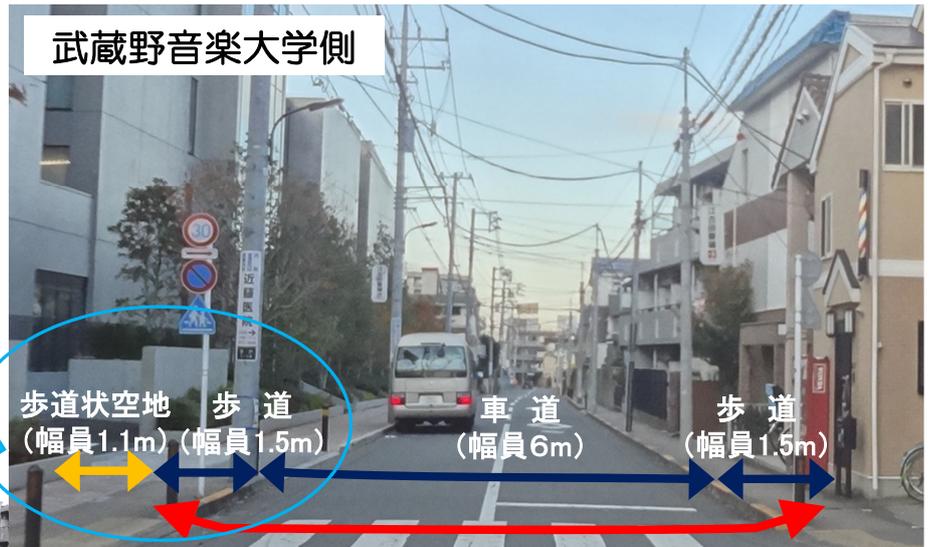
種類	名称	幅員	備考
道路	区画道路1号	9.0m	拡幅
	区画道路2号	6.0m	拡幅
	区画道路3号	7.0m ※	新規
	区画道路4号	6.5m	拡幅
	区画道路5号	6.4m	既設
	区画道路6号	6.4m	既設
	区画道路7号	4.5m~5.4m	既設
	区画道路8号	4.0m	既設
	区画道路9号	4.5m	既設
	区画道路10号	6.0m	拡幅
	区画道路11号	6.0m~8.2m	既設
	区画道路12号	5.0m~6.0m	既設
	区画道路13号	4.0m	二項道路
歩道状空地	歩道状空地1号	2.5m	新設
	歩道状空地2号	2.0m	新設

※⑤⑥との交差部には7m以上の部分があります。

(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案)

参考: 歩道状空地の事例

練馬区、江古田北部地区(武蔵野音楽大学周辺)で、9mに幅員を上げた道路の事例



拡幅した道路 (幅員9m)

歩行者の空間 2.6m
(歩道状空地1.1m+歩道1.5m)

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

地区施設(沿道緑地・緑地)

○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。

※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。

15

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

地区施設(沿道緑地・緑地)



16

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

建築物等の制限: ①建築物の用途の制限

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、商店会関係者の方のご意見を伺ってまいります。

17

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

建築物等の制限: ②容積率の最高限度

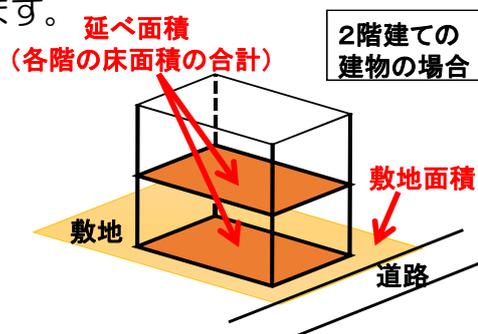
敷地の壁面後退による歩行者空間の充実や緑のネットワークの形成を図るため、各地区の特性に応じた建築物の容積率の最高限度を定めます。

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。 ・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。

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



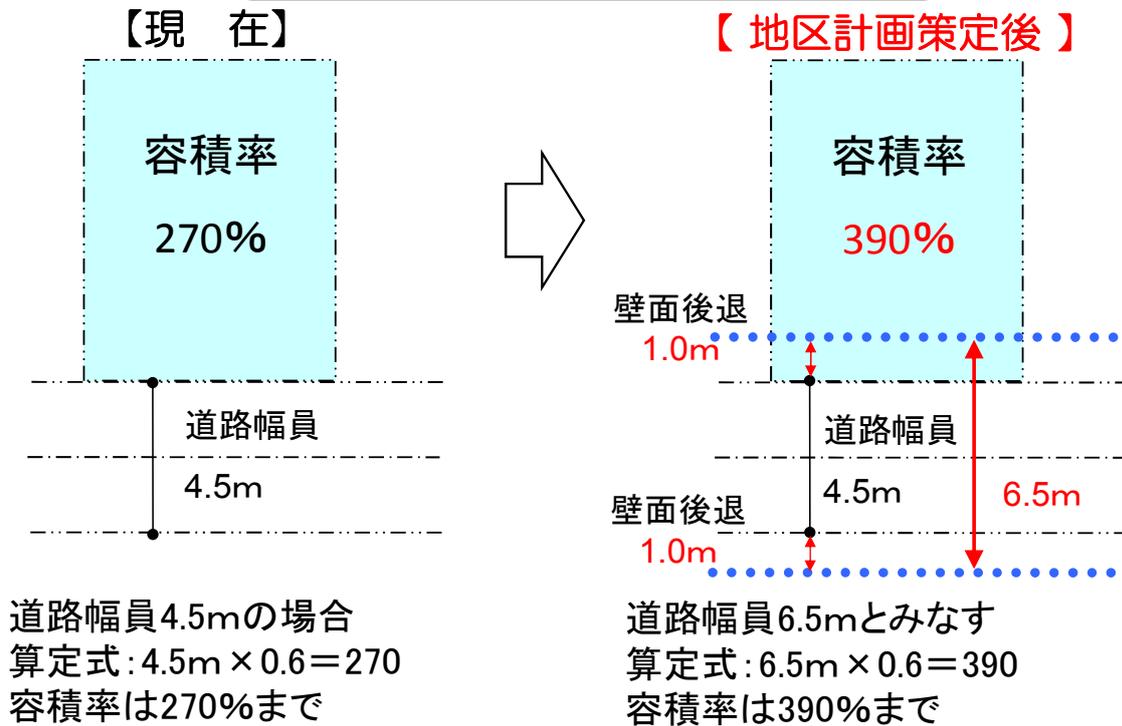
18

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

建築物等の制限: ②容積率の最高限度

商店街地区における容積率の最高限度の考え方

都市計画で指定された容積率 500%



19

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

建築物等の制限: ③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㎡

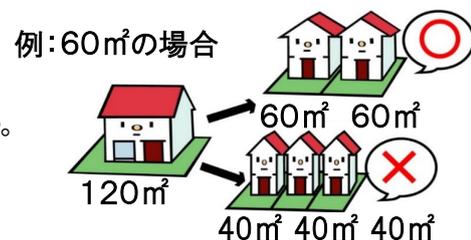
ただし、以下の土地についてはこの限りではありません。

- (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

【参考】敷地面積の最低限度の考え方

- ・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。

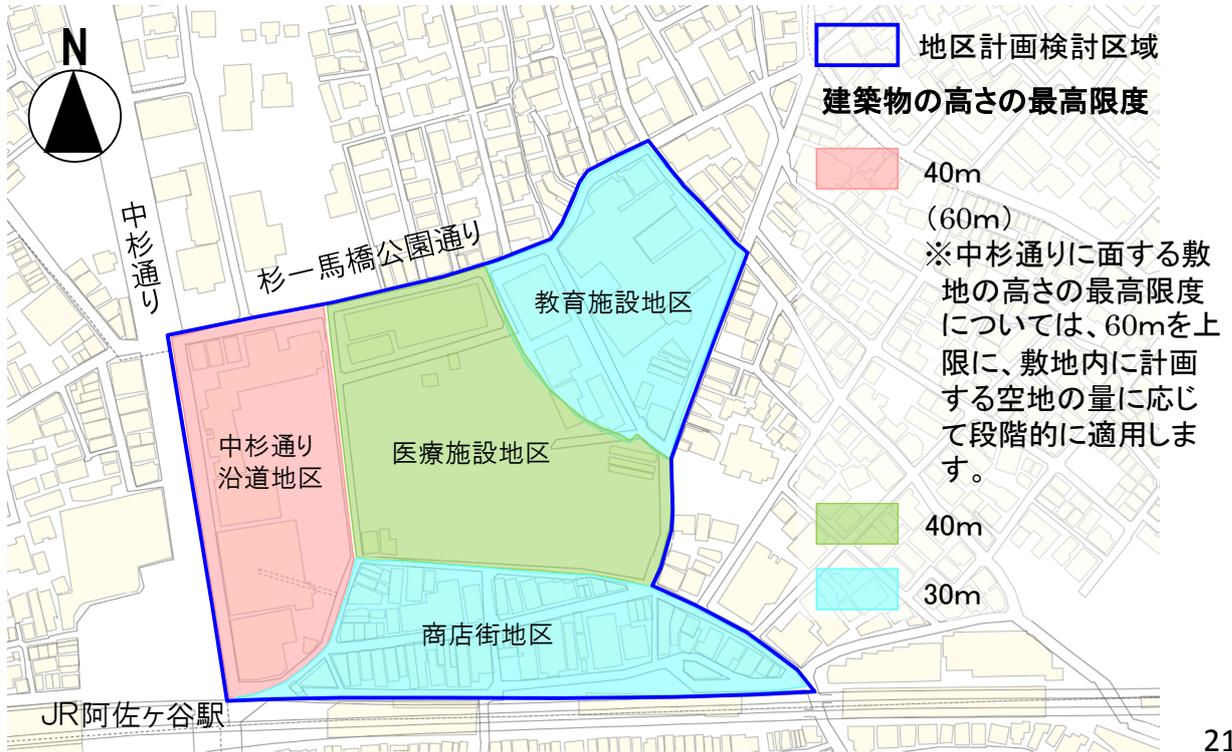


20

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

建築物等の制限: ④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。

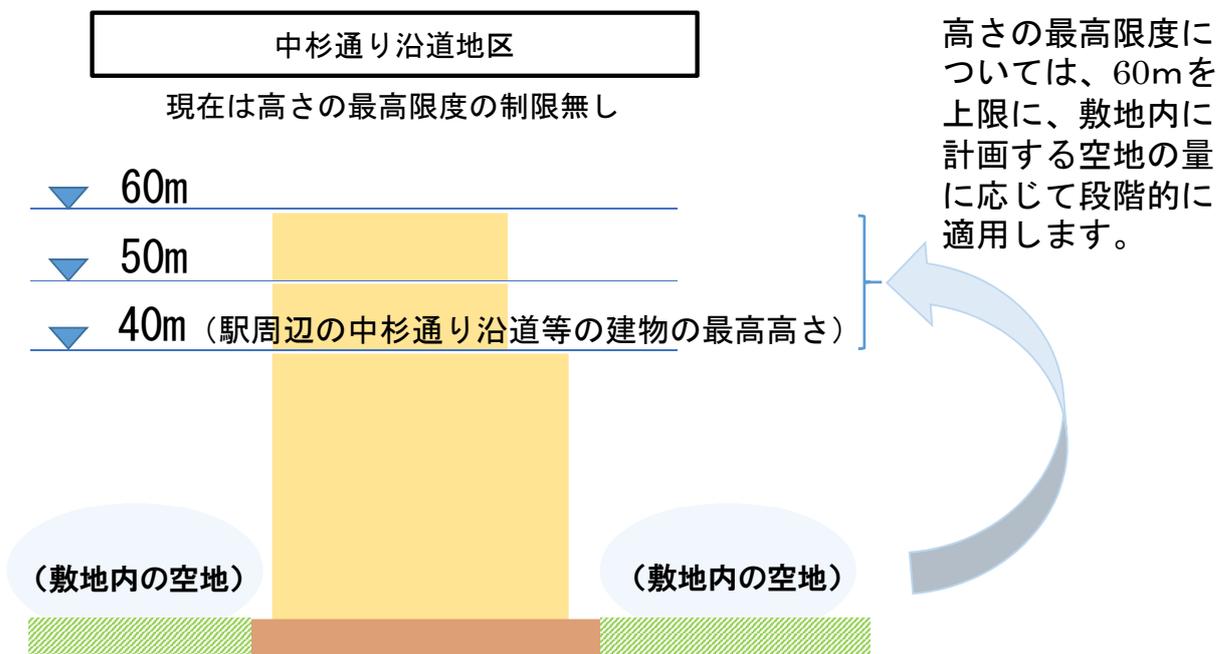


21

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

建築物等の制限: ④建築物等の高さの最高限度

建築物の高さ制限の考え方



22

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

建築物等の制限: ⑤壁面の位置の制限及び⑥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。

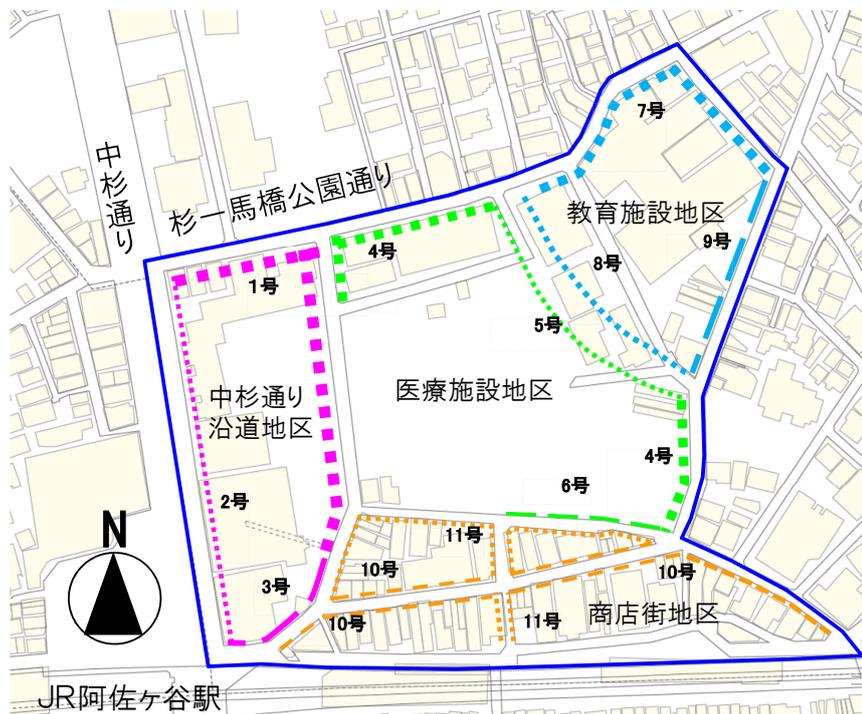
	1号壁面 建物高さ40m以下:道路境界線から4.5m以上 建物高さ40m超:道路境界線から10.0m以上		7号壁面 道路境界線から3.5m以上
	2号壁面 道路境界線から 2.0m以上		8号壁面 道路境界線から4.0m以上
	3号壁面 建物高さ40m以下:道路境界線から1~2.5m以上 建物高さ40m超:道路境界線から10m以上		9号壁面 道路境界線から2.5m以上
	4号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から4.5m以上 建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上		10号壁面 建物高さ13m以下:道路境界線から1.0m以上 建物高さ13m超:道路境界線から2.0m以上
	5号壁面 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		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
	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	※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。	

23

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

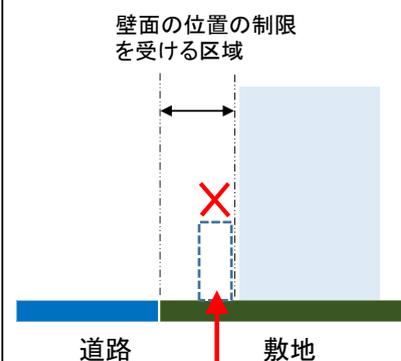
建築物等の制限: ⑤壁面の位置の制限及び⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限

⑤壁面の位置の制限



⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域には工作物を設置できません。

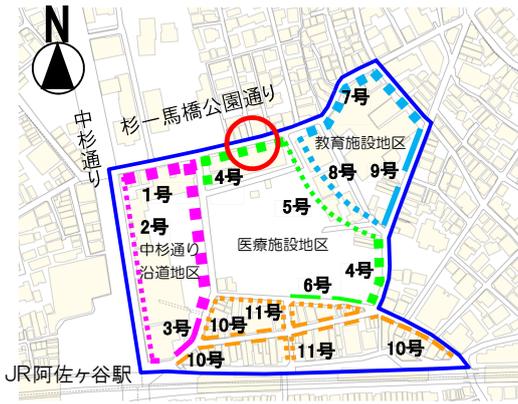


壁面後退区域には工作物を設置できません。

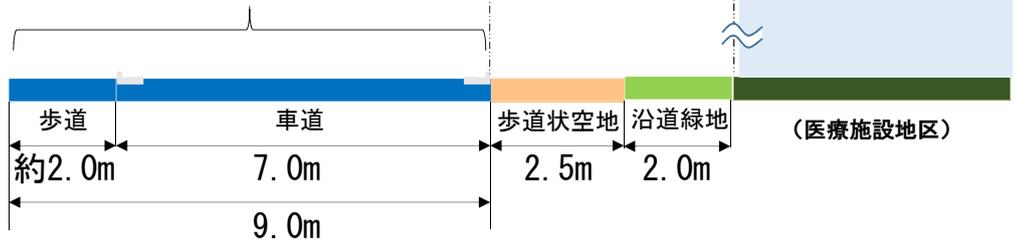
24

(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案)

建築物等の制限: ⑤壁面の位置の制限及び⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限

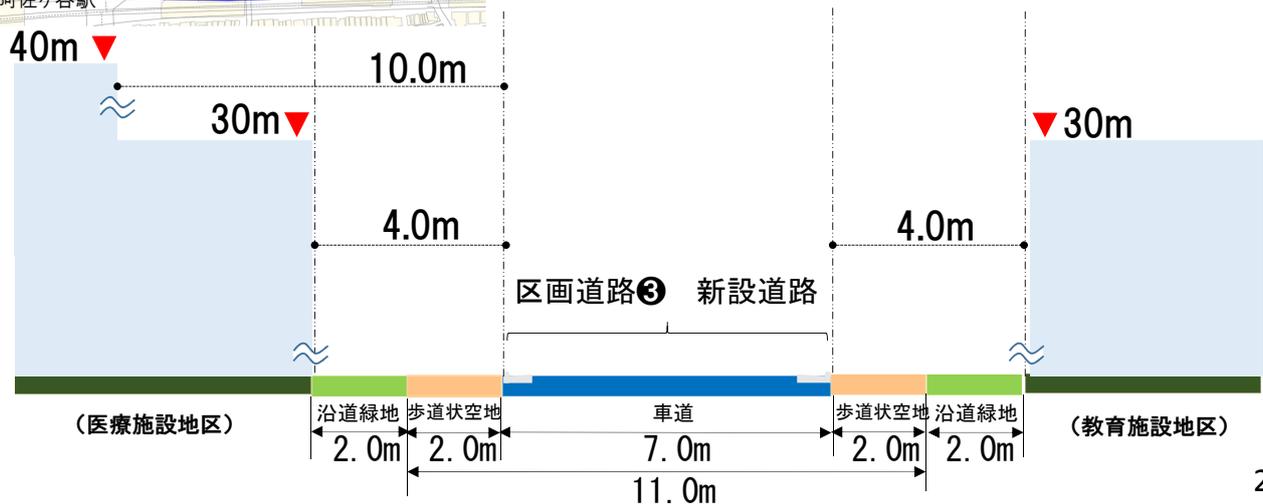
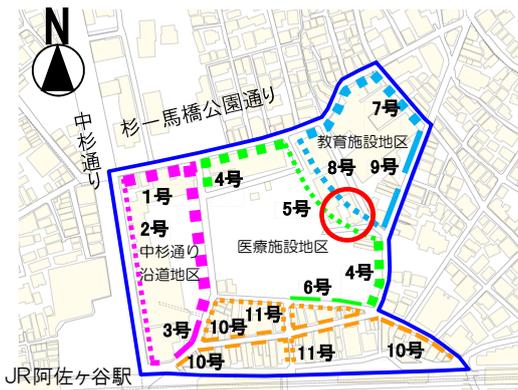


区画道路① 杉一馬橋公園通り
(拡幅 現況4.5m~5.9m⇒9m)



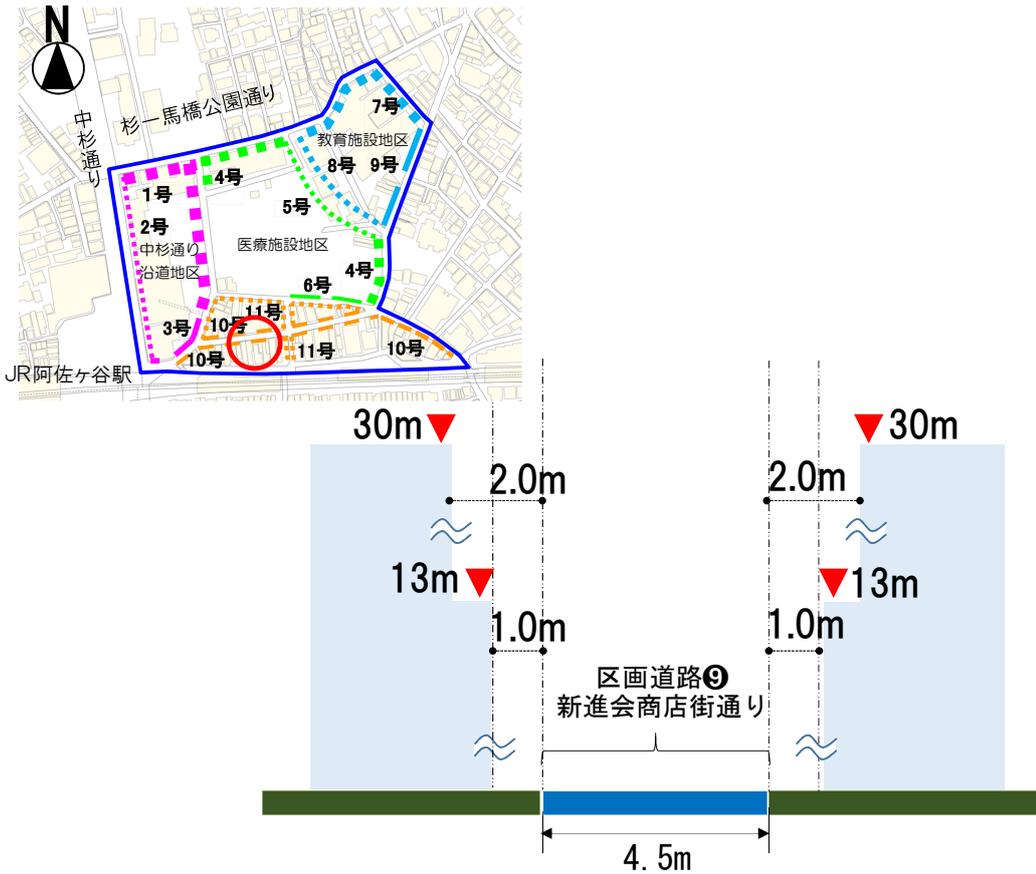
(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案)

建築物等の制限: ⑤壁面の位置の制限及び⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限



(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

建築物等の制限: ⑤壁面の位置の制限及び⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限



(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

建築物等の制限: ⑦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。

【参考】景観に配慮した街並みのイメージ



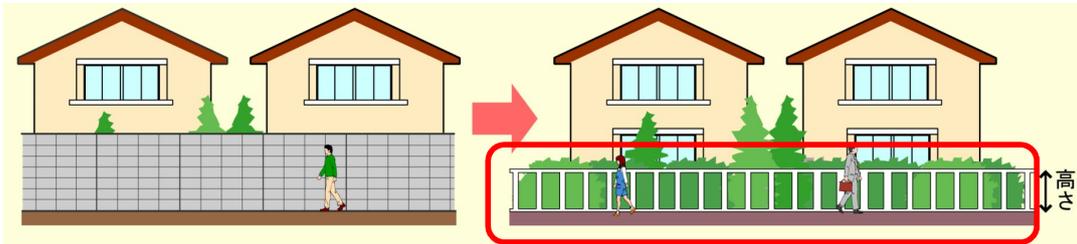
(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

建築物等の制限: 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。

【参考】垣又はさくの構造の制限の適用イメージ

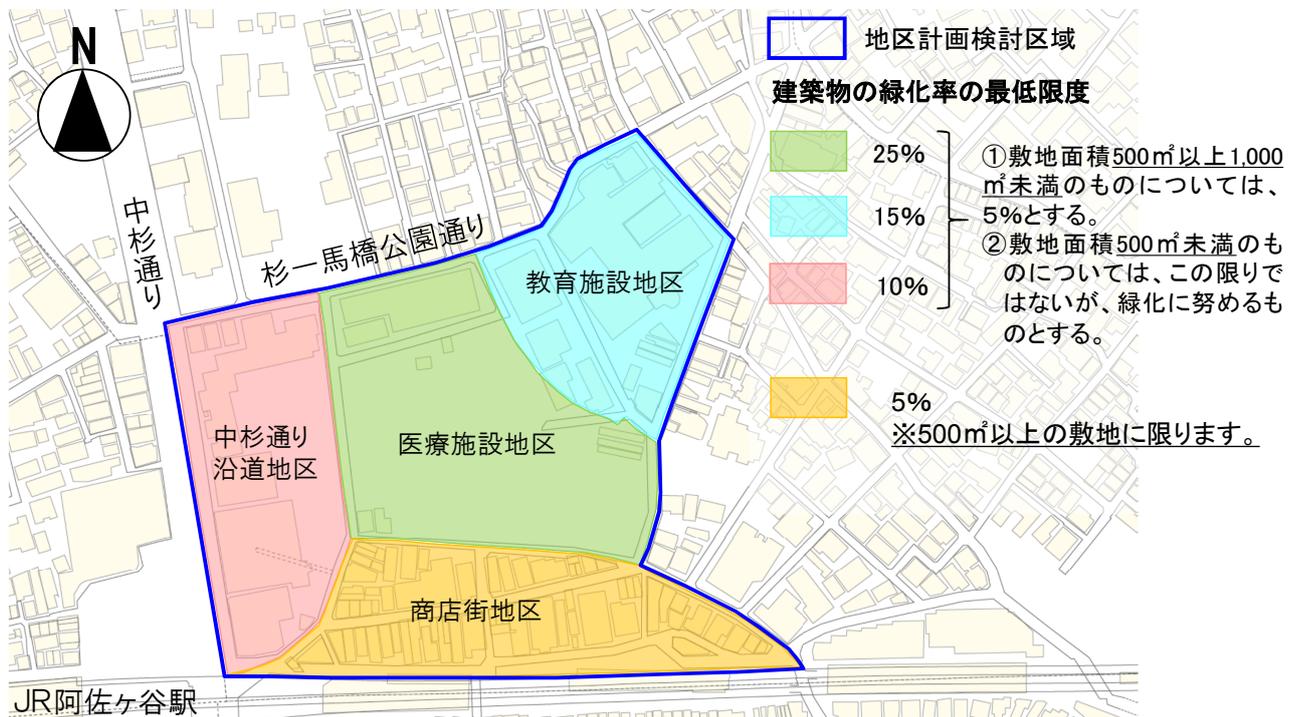


29

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

建築物等の制限: ⑨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。



30

意見交換

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(素案)

地区計画策定の今度のスケジュール(予定)

地区計画(素案)の説明会

5月24日、5月25日

地区計画(原案)

- ・説明会
- ・公告・縦覧
- ・意見書提出

都市計画法第16条第2項
杉並区まちづくり条例第9条・
第10条・第11条

地区計画(案)

- ・説明会
- ・公告・縦覧
- ・意見書提出

都市計画法第17条

杉並区都市計画審議会
諮問・答申

都市計画法第19条

地区計画等決定の告示