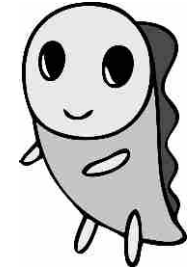


阿佐ヶ谷駅北東地区 地区計画案等説明会



次第

1. 開会(挨拶、本日の流れ等)
2. 地区計画案等の説明
3. 質疑応答
4. 今後のスケジュール(予定)について

令和元年12月12日(木) 19時00分 ~ 21時00分
杉並第一小学校 体育館

本日の流れ

1. 開会(挨拶、本日の流れ等)

【約10分】

2. 地区計画案等の説明

【約35分】

- ・これまでのまちづくりの取組について
- ・地区計画制度について
- ・阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(案)について
- ・関連する都市計画の変更について

3. 質疑応答

【約70分】

4. 今後のスケジュール(予定)について

【約5分】

※質疑応答について

質疑応答については、本日ご説明した地区計画案などに関する内容とさせていただきます。

これまでのまちづくりの取組について

これまでのまちづくりの取組について

○杉並第一小学校等施設整備等方針(平成29年5月策定)

・杉並第一小学校の総合病院用地への移転改築等の施設整備やまちづくりの方針を決定しました。

○阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針(平成29年7月策定)

・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するため、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりを重点的取組として位置付けました。

○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)

・北東地区における都市計画手法(地区計画制度・用途地域変更等)の活用を明らかにし、まちづくりの具体化を図るため、一部改定を行ないました。



平成29年11月～平成31年1月

北東地区におけるまちづくり意見交換会等の開催



阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(平成31年3月策定)

阿佐ヶ谷駅北東地区における、まちの将来像や具体化の手法等で構成しています。

北東地区及びその周辺地域の喫緊の課題である地域の防災性・安全性の向上などをまちづくりの目標に掲げるとともに、まちづくり計画の実現を図る方法として、「地区計画制度」の活用を柱としています。

これまでのまちづくりの取組について

○阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の策定

平成27年12月～1月

区民意見交換会
まちづくり団体等からの意見聴取

平成28年6月～7月

まちづくり方針（中間まとめ）の公表
オープンハウスの開催（延べ5回）
まちづくり団体等からの意見聴取

平成29年6月

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針（案）の公表
説明会（オープンハウス形式）の開催（延べ4回）・意見募集
まちづくり団体等からの意見聴取・まちづくり構想の提案

平成29年7月

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の策定・公表

○杉並第一小学校等施設整備等方針の策定

平成28年8月

杉一小的の近隣総合病院の運営法人とその地権者から、
病院の「けやき屋敷」への移転改築の意向が区に示される

平成28年10月～11月

地域住民や関係団体等への説明、意見交換

平成29年2月～3月

地域住民等への検討状況等の報告、意見交換

平成29年3月～4月

杉並第一小学校等施設整備等方針（案）を策定
地域説明会（2回）・オープンハウス（2回）の開催

平成29年5月

「杉並第一小学校等施設整備等方針」を策定
（杉並第一小学校等の施設整備とまちづくりの方針）

反映

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりを
重点的取り組みに位置付ける

これまでのまちづくりの取組について

○まちづくり意見交換会等の開催

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

これまでのまちづくりの取組について

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(平成31年3月策定)

阿佐ヶ谷駅北東地区における、まちの将来像や具体化の手法等で構成しています。

北東地区及びその周辺地域の喫緊の課題である地域の防災性・安全性の向上などをまちづくりの目標に掲げるとともに、安全・安心など、4つの個別テーマを設定し、まちづくり計画の実現を図る方法として、「地区計画制度」の活用を柱としています。

○都市計画手法の活用

- ・地区計画制度(杉並区決定)
- ・用途地域変更(東京都決定)
- ・高度地区の変更(杉並区決定)
- ・防火・準防火地域の変更(杉並区決定)

○関連する制度・事業

- ・個人共同施行の土地区画整理事業
- ・区の道路事業
- 等

地区計画(素案)の策定、説明会の開催

(平成31年4月、令和元年5月)

地区計画(原案)の策定、説明会の開催や意見書提出等

(都市計画法及びまちづくり条例) (令和元年9月)

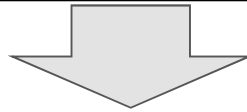
地区計画(案)の策定

これまでのまちづくりの取組について

○阿佐ヶ谷駅北東地区の現状と課題

■北東地区の現状

阿佐ヶ谷駅北東地区は、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、総合病院や、病院方向へ向かう商店街、大規模な屋敷林を有する敷地等が立地。



■北東地区の主な課題（阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画原案より抜粋）

○「東京都防災都市づくり推進計画(改定)」(平成28年3月)において、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域(阿佐谷・高円寺地域)に指定され、総合病院への緊急車両や一時避難地である馬橋公園へのアクセスなど、**道路基盤整備等による地域の防災性・安全性の向上が喫緊の課題である。**

【参考】

- ・北東地区周辺は、都が平成30年3月に公表した「地震に関する地域危険度調査(第8回)」で、地震に関する危険性が高い地域とされている(例:5段階中、阿佐谷北1丁目「4」、高円寺北4丁目「4」)。
- ・区が平成29年9月に公表した「地震被害シミュレーション」では、道路基盤の整備等による被害の減少が見込まれている。

○加えて将来に向けて、みどりの保全・創出、駅周辺における回遊性の向上等が課題である。

これまでのまちづくりの取組について

参考：杉一馬橋公園通りの整備による周辺の震災時の消防活動の円滑化について



凡例

- 震災時消防活動困難区域
- ▨ 道路整備による困難区域の解消

(※) 幹線道路から連続した幅員6m以上の道路から半径280m以上を震災時の消防活動困難区域として想定した場合

地区計画制度について

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。
- 建て替えなどの際、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を定めています。

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。

●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。

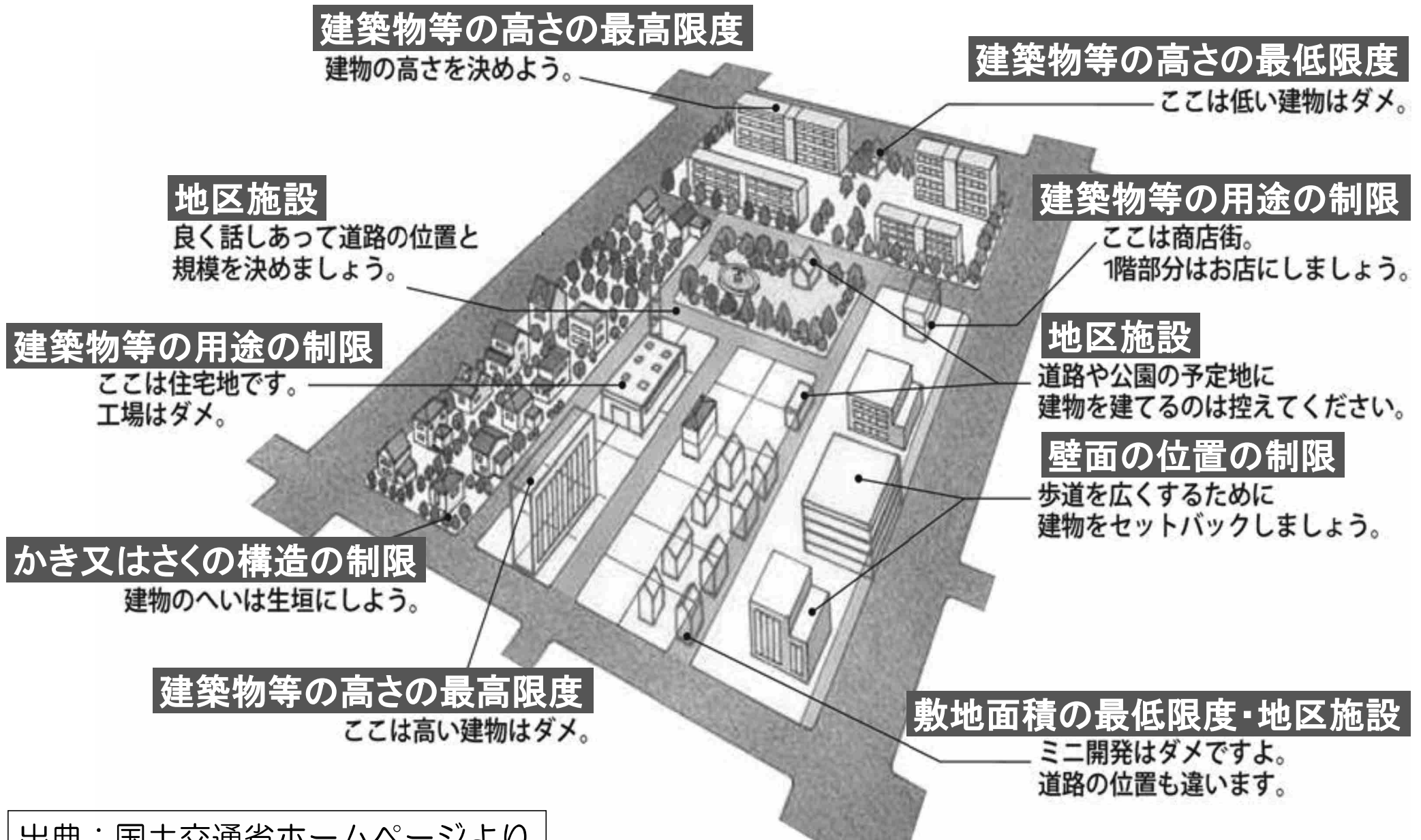
（土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針）

●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。

地区整備計画による主なルールイメージ図

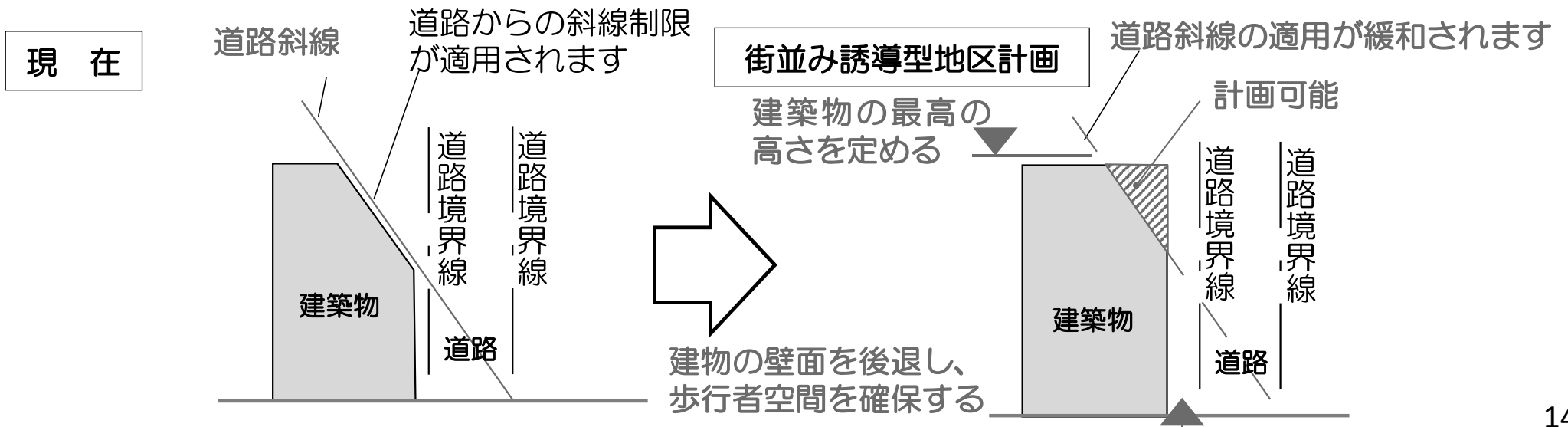


街並み誘導型地区計画とは

- 本地区の全域では、「街並み誘導型地区計画」を活用します。これ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、地区内の日影規制、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

※容積率制限や道路斜線制限等の緩和に当たっては、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で定める必要のある建築物等のルール

- 下記の5つ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。

・容積率の最高限度

・敷地面積の最低限度

・壁面の位置の制限

・壁面後退区域における工作物の設置の制限

・建築物等の高さの最高限度

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(案)について

※地区計画原案からの変更はありません。

※阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(案)都市計画の図書は、計画書、総括図、計画図、案の理由書で構成されています。本資料は、都市計画の図書の内容を説明会資料として編集したものです。

※この資料における地区等の境界線は参考となります。

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。

●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、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該区域の整備、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。

地区計画の目標

本地区の喫緊の課題である地域の防災性・安全性の向上、みどりの保全・創出、阿佐谷の歴史を伝える景観づくりや駅周辺における回遊性の向上等を図りつつ、土地の合理的利用や魅力的な街並みの誘導等、本地区の将来を見据えたまちづくりを進めるため、次のとおり地区計画の目標を定めます。

- 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

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、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該区域の整備、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。

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

土地利用の方針



阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（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、小学校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等に資する施設整備により、地域の商店街等の活性化にもつなげることなどを通じて、駅周辺にふさわしいにぎわいの拠点を形成する地区。</u>
医療施設地区	総合病院の移転に際して <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・機能向上とともに、古道の佇まいを活かしつつ、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。</u>
教育施設地区	小学校の移転によって、 <u>将来に向けた教育環境の向上とともに、オープンスペースの創出により、地域の防災性・安全性の向上を図る地区。</u>
商店街地区	建物更新の時期を捉え、 <u>魅力的な街並み形成や歩行者空間の確保等により、買い物環境の向上等に取り組み、歩いて楽しい中層の商業市街地を形成する地区。</u>

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

●地区施設の整備の方針

安全で快適な歩行空間を形成し、地区内の道路ネットワークや回遊性の向上とともに、緑の保存・創出を図るため、区画道路、緑地、その他の公共空地を定めます。

●建築物等の整備の方針

- | | |
|-----------------------|---------------|
| 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壁面の位置の制限 |
| ⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限 | ⑥建築物等の高さの最高限度 |
| 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 | |

本地区全域で、街並み誘導型地区計画を活用し、快適で安全な歩行空間の確保等とともに、良好な街並み形成を図るため、地区内の斜線制限等を緩和。

●その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ①中杉通り沿道地区においては、敷地内に設ける空地は公開を原則とし、歩きやすく快適に過ごせる空間として整備する。
- ②医療施設地区においては、敷地内に存する樹木を出来る限り保全し、その維持管理を図る。また、沿道緑地の整備に当たっては、できる限り中高木を植栽し、連続性のあるみどりのネットワークを形成するとともに、建築物の壁面・屋上においても積極的な緑化を図るなど、みどり豊かな良好な市街地環境を確保する。
- ③各施設の建築にあたっては、雨水浸透・貯留施設の設置に努める。

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、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該区域の整備、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。


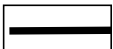
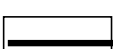
⇒地区ごとに建物の建て方のルール等を定めます。


阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

地区施設（区画道路・歩道状空地）

地区内及び周辺地区の防災性・安全性や回遊性の向上に資する区画道路を配置します。
安全で快適な歩行空間の形成を図るため、歩道状空地を配置します。

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)

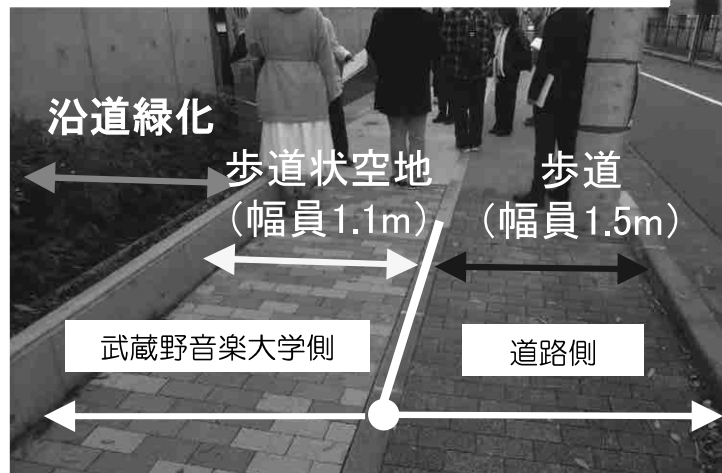
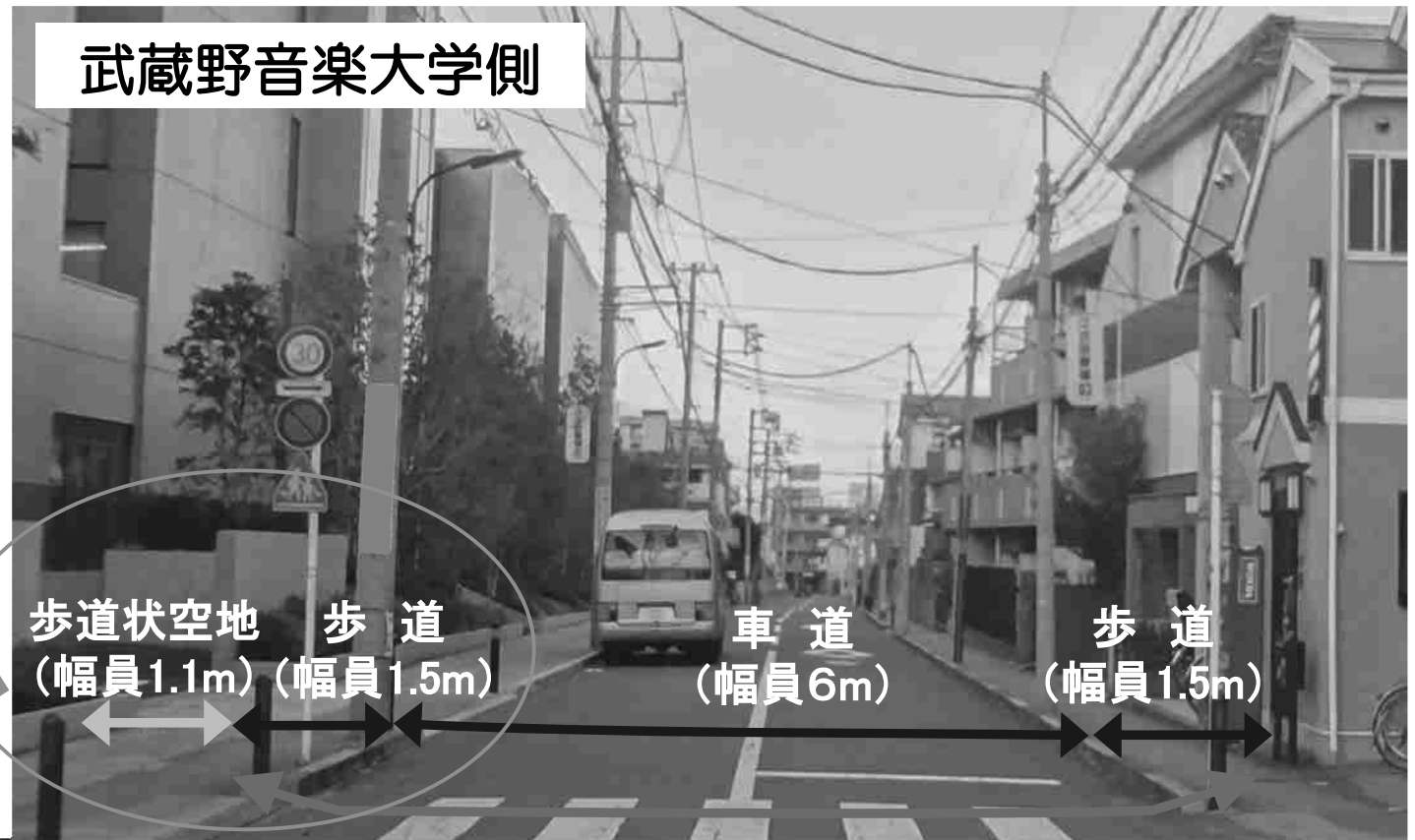
 土地区画整理事業区域
(個人施行)



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～ 7.2m	既設
	区画道路12号	5.3m～ 6.0m	既設
	区画道路13号	4.0m	2項道路
その他の公共空地	歩道状空地1号	2.5m	新設
	歩道状空地2号	2.0m	新設

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
を拡げた道路の事例



拡幅した道路
(幅員9m)

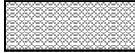
歩行者空間の確保 2.6m
(歩道状空地1.1m+歩道1.5m)

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

地区施設（緑地）


総合病院の移転用地のみどりの保全、道路沿いのみどりのネットワークの形成や地区内の新たなみどりの創出に資する緑地を配置します。

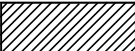


 土地区画整理事業区域
(個人施行)

緑地

 沿道緑地1号(2.0m)

 沿道緑地2号(1.0m)

 緑地1号(約1,430㎡)

 緑地2号(約690㎡)

【沿道緑地の考え方】

沿道緑地1号、2号については、長さの70%以上を緑化するものとし、道路や通路の見通しや敷地の開放性を妨げない範囲で良好な景観となるよう植栽を行うものとし、

ただし、出入り口が確保できない場合等、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができることとします。

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

建築物等の制限：①建築物等の用途の制限

本地区にふさわしい健全なにぎわいや魅力的な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	内容
北東地区 全域	「性風俗関連特殊営業」の用に供するものは建築できません。
医療施設 地区	病院や一定規模以上の店舗など以外は建築できません。
学校施設 地区	学校や児童厚生施設など以外は建築できません。

「建築物等の整備の方針」で中杉通り沿道地区、商店街地区については、道路に面する建築物の1階部分を店舗または事務所など、にぎわいの連続性に資する用途の配置に努めることとします。

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

建築物等の制限：②建築物の容積率の最高限度

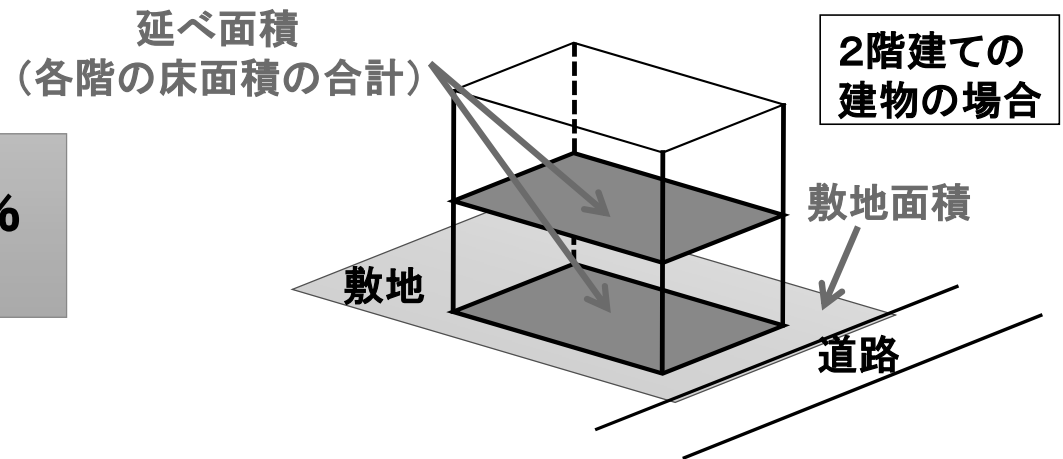
周辺住環境に配慮し、適正かつ合理的な土地利用を図るため建築物の容積率の最高限度を定めます。

地区	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0.6を乗じて得た数値

中杉通り沿道地区、教育施設地区、医療施設地区は、地区計画において容積率の最高限度は定めません。（都市計画に定められた用途地域の指定容積率が最高限度となります。）

中杉通り沿道地区、教育施設地区、医療施設地区は指定容積率の変更を行う予定です。

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



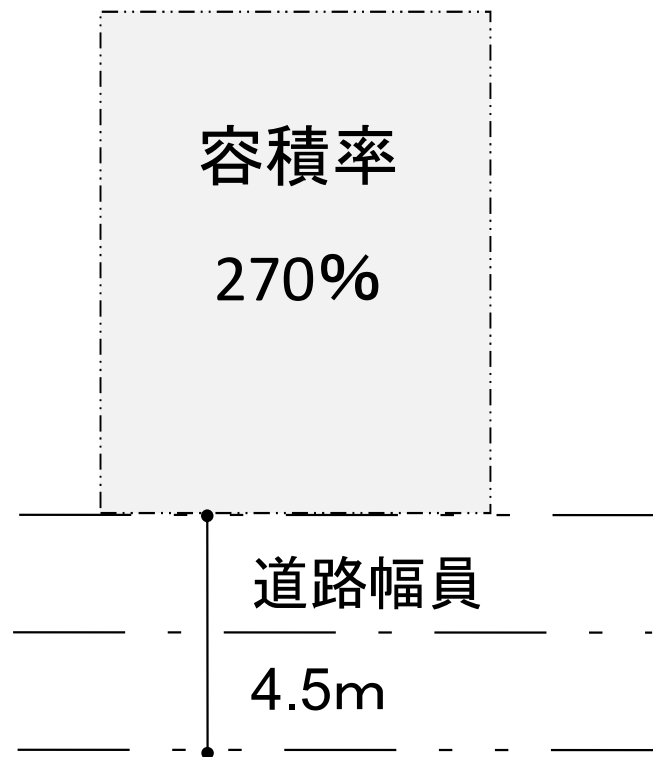
阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

建築物等の制限：②建築物の容積率の最高限度

商店街地区における容積率の最高限度の考え方

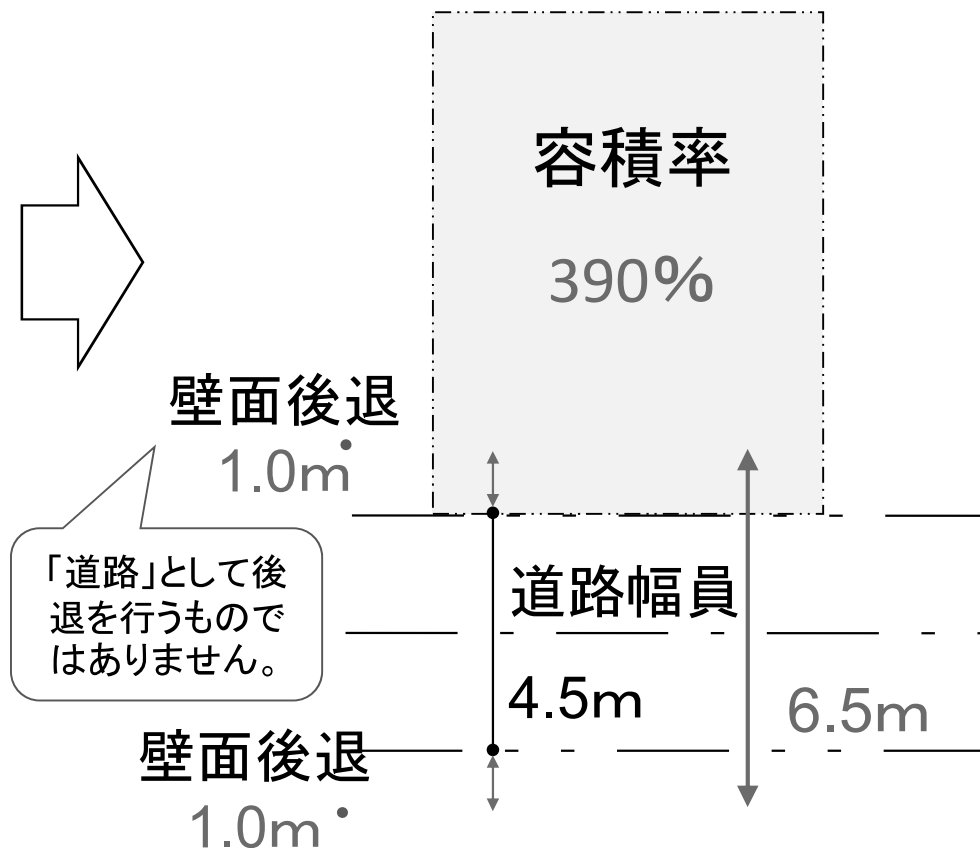
都市計画で指定された容積率 500%

【現在】



道路幅員4.5mの場合
建築基準法により $4.5\text{m} \times 0.6 = 270$
容積率は270%まで

【地区計画策定後】



壁面後退 1.0m
「道路」として後退を行うものではありません。
壁面後退 1.0m
6.5mの道路空間とみなす
算定式： $6.5\text{m} \times 0.6 = 390$
容積率は390%まで

建築物等の制限：③建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止することで良好な市街地環境の維持・形成を図るため、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㎡

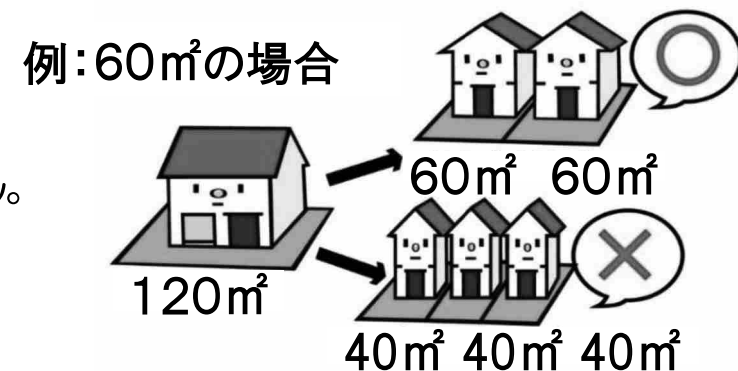
ただし、以下の土地についてはこの限りではありません。

- (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等
- (2) 土地区画整理事業の仮換地及び換地により規定値未滿となる土地
- (3) その他、公益上必要な建築物の敷地

【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。



阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）


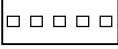
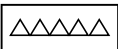

建築物等の制限：④壁面の位置の制限

周辺住環境に配慮し、敷地内の空地や緑地等が一体となった魅力的な街並みを形成するため、壁面の位置の制限を定めます。


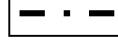



壁面の位置の制限

中杉通り沿道地区

-  1号壁面 道路境界線から4.5m以上
-  2号壁面 道路境界線から2.0m以上
-  3号壁面 道路境界線から2.5m以上
-  4号壁面 道路境界線から1.0m以上

医療施設地区

-  5号壁面 建築物の高さ30m以下の部分
:道路境界線から4.5m以上
建築物の高さ30m超の部分
:道路境界線から10.0m以上
-  6号壁面 建築物の高さ30m以下の部分
:道路境界線から4.0m以上
建築物の高さ30m超の部分
:道路境界線から10.0m以上
-  7号壁面 建築物の高さ30m以下の部分
:道路境界線から2.0m以上
建築物の高さ30m超の部分
:道路境界線から10.0m以上

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

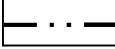

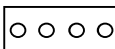
建築物等の制限：④壁面の位置の制限

周辺環境に配慮し、敷地内の空地や緑地等が一体となった魅力的な街並みを形成するため、壁面の位置の制限を定めます。





壁面の位置の制限(続き)

教育施設地区

-  8号壁面 道路境界線から3.5m以上
-  9号壁面 道路境界線から4.0m以上
-  10号壁面 建築物の高さ13m以下の部分
:道路境界線から1.0m以上
建築物の高さ13m超の部分
:道路境界線から2.0m以上

商店街地区

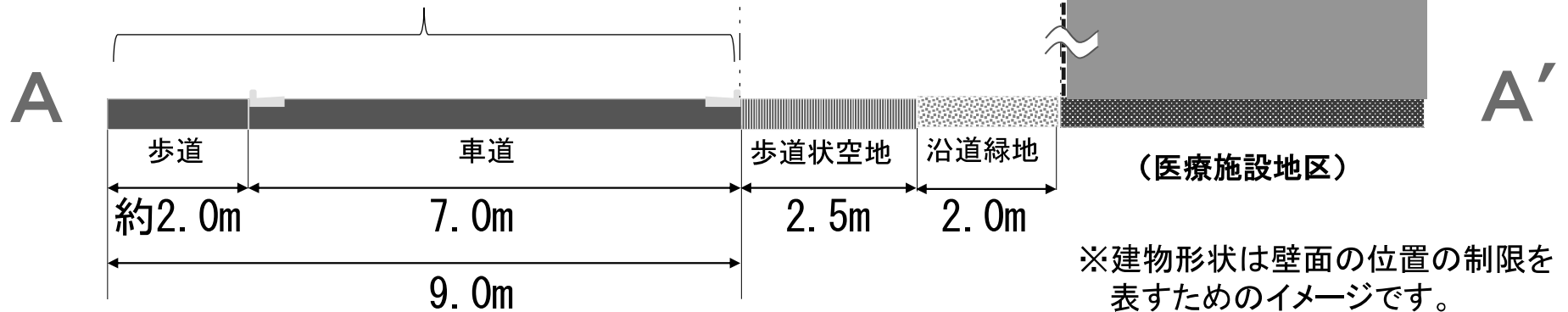
-  11号壁面 建築物の高さ13m以下の部分
:道路境界線から1.0m以上
建築物の高さ13m超の部分
:道路境界線から2.0m以上
-  12号壁面 建築物の高さ13m以下の部分
:道路境界線から0.5m以上
建築物の高さ13m超の部分
:道路境界線から1.5m以上

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

建築物等の制限：④壁面の位置の制限



区画道路① 杉一馬橋公園通り
 （拡幅 現況4.5m～5.9m⇒9m）

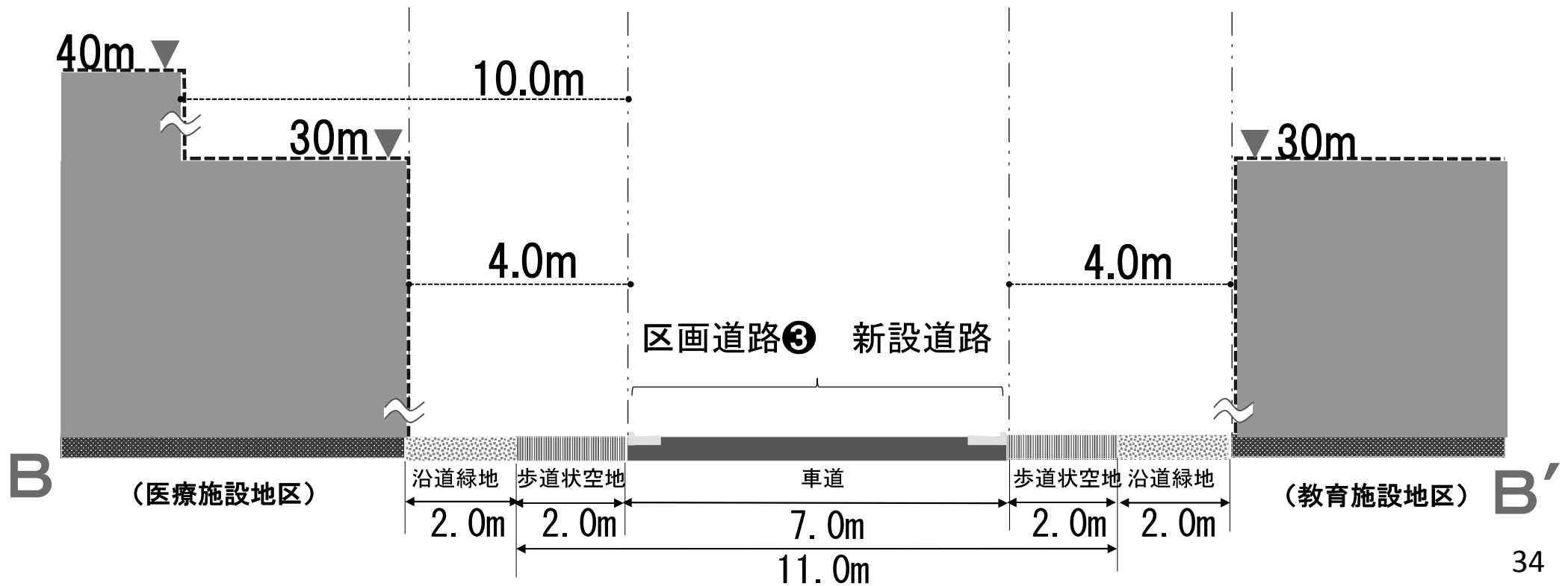


阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

建築物等の制限：④壁面の位置の制限

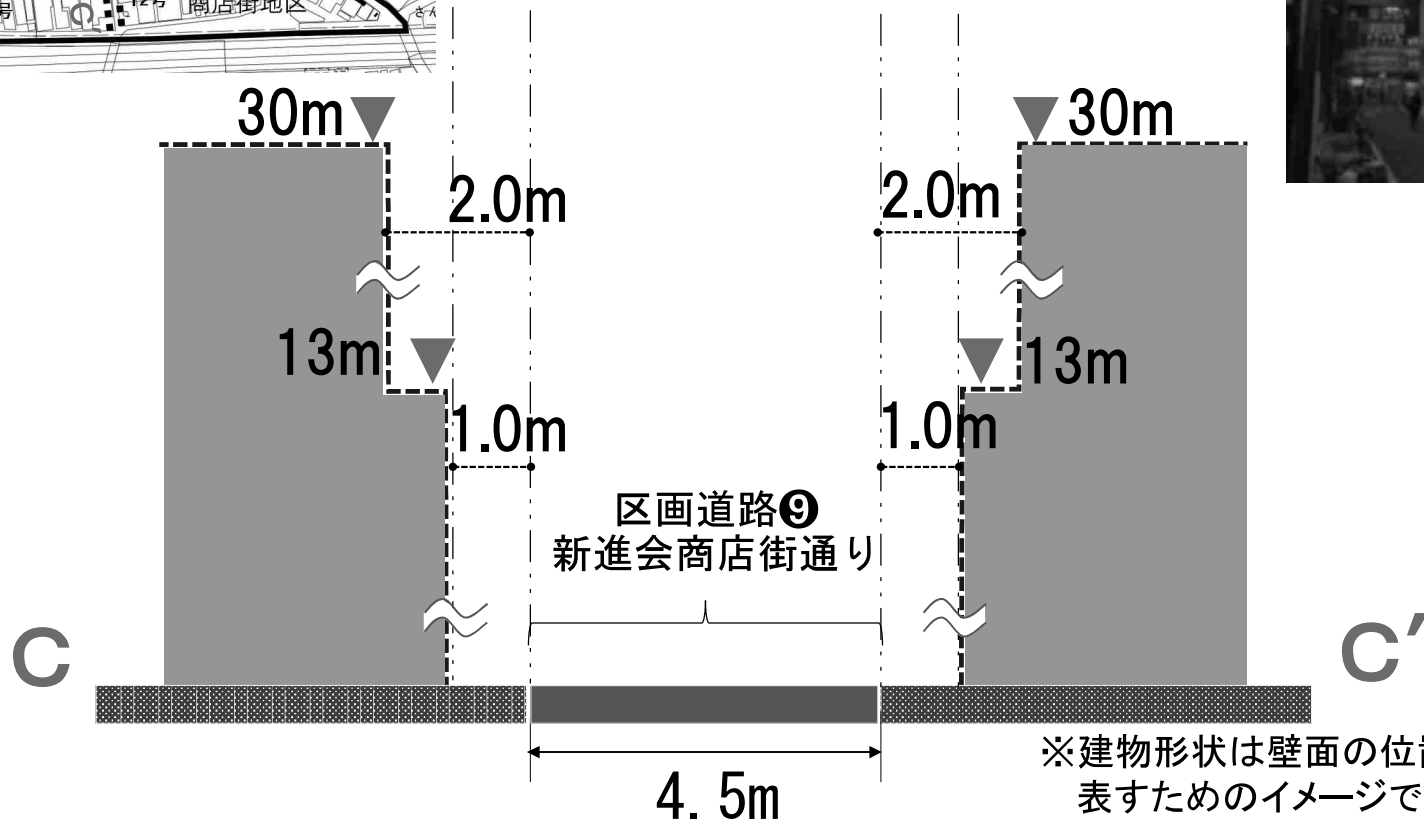


※建物形状は壁面の位置の制限を表すためのイメージです。



阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

建築物等の制限：④壁面の位置の制限



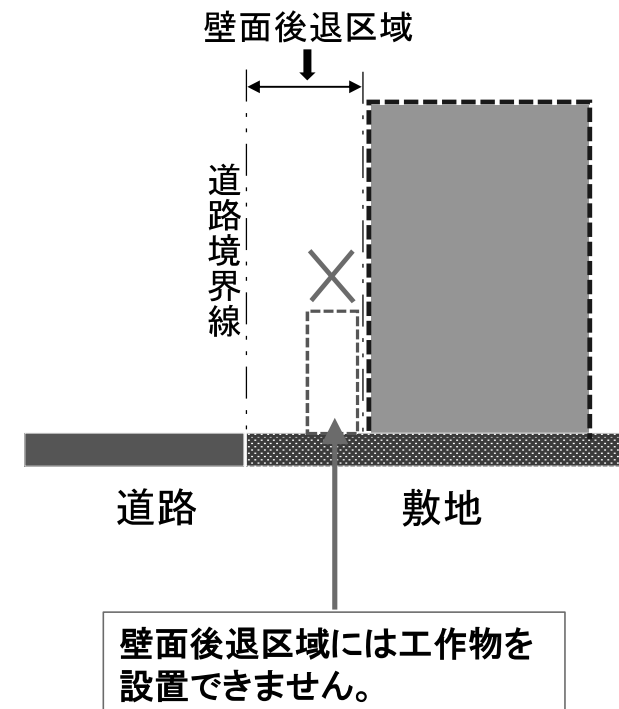
※建物形状は壁面の位置の制限を表すためのイメージです。

建築物等の制限：⑤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、その他公共上必要なもの



阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

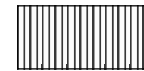
建築物等の制限：⑥建築物等の高さの最高限度

周辺住環境に配慮し、敷地内の空地や緑地等が一体となった魅力的な街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。



建築物の高さの最高限度

中杉通り沿道地区



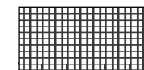
40m

※中杉通りに面する敷地の高さの最高限度
区長が、市街地の環境の整備改善に資すると認めるものの高さの最高限度については、次の各号に定めるものとする。

- (1)敷地面積1,000㎡以上の敷地
→敷地内に10分の2以上の公開空地を配置したものは50m
- (2)敷地面積2,000㎡以上の敷地
→敷地内に10分の3以上の公開空地を配置したものは60m
- (3)上記(1)(2)で建築物の高さが40mを超える部分は道路境界線からの壁面後退の距離を10m以上とする。

※別途公開空地に関する認定基準を作成

医療施設地区



40m

教育施設地区、商店街地区



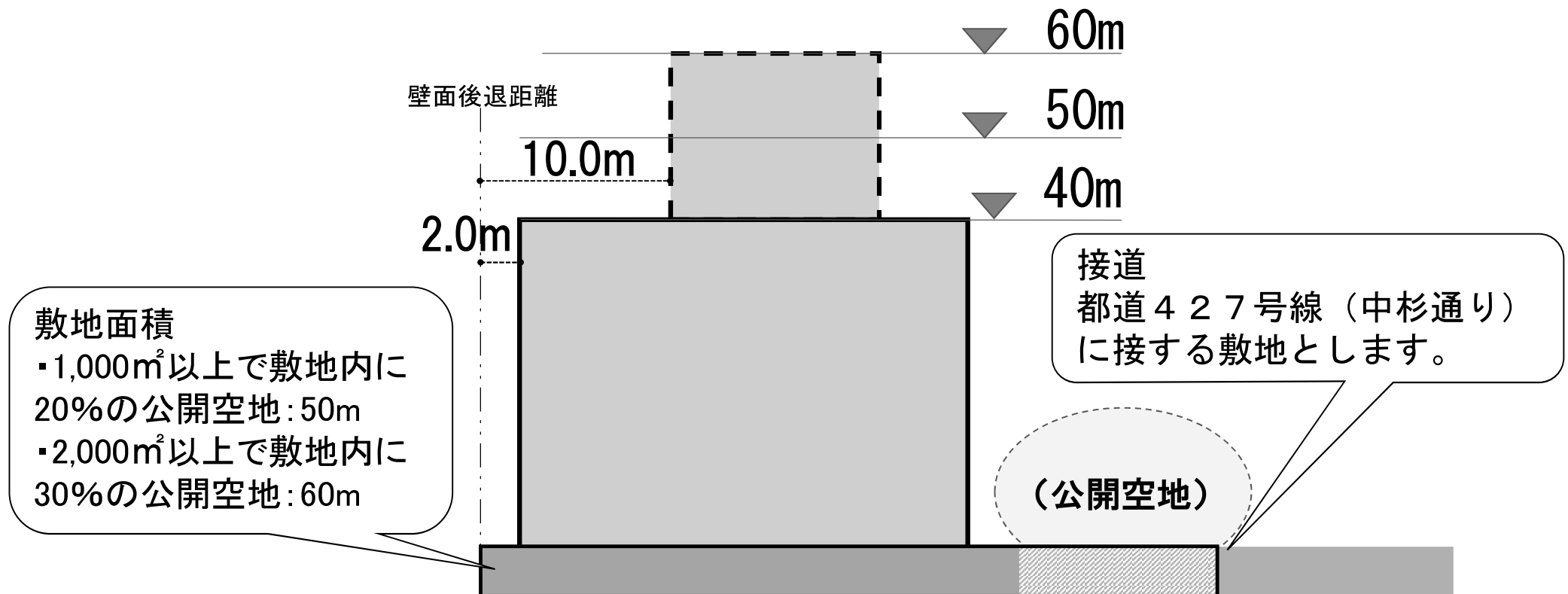
30m

建築物等の制限：⑥建築物等の高さの最高限度

建築物等の高さ制限の考え方

中杉通り沿道地区

40mを越えて段階的に高さ制限を適用する場合の考え方



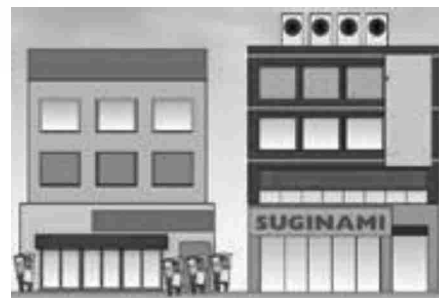
建築物等の制限：⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

本地区全体の景観的調和を図りつつ、魅力的な街並みの形成を促進するため、建築物等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
北東地区 全域	<p>○建築物の外壁、屋根等の色彩は、杉並区景観計画に基づき、地区内や周辺との景観的調和に配慮して建築するものとします。</p> <p>○屋外広告物等の形態、色彩、意匠等は、杉並区景観計画に基づき、地区内や周辺との景観的調和に配慮し、以下のとおりとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・蛍光色を使用してはいけません ・スピーカー等は設置してはいけません ・腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはいけません ・点滅式の光源は使用してはいけません ・表示内容は、自家用広告物（※）に限ります

※自家用広告物とは自己の氏名、名称、店名、商標、事業又は営業の内容を表示するため自己の住所、事業所、営業所又は作業場に表示する広告物等のことをいいます。

【参考】景観に配慮した
街並みのイメージ



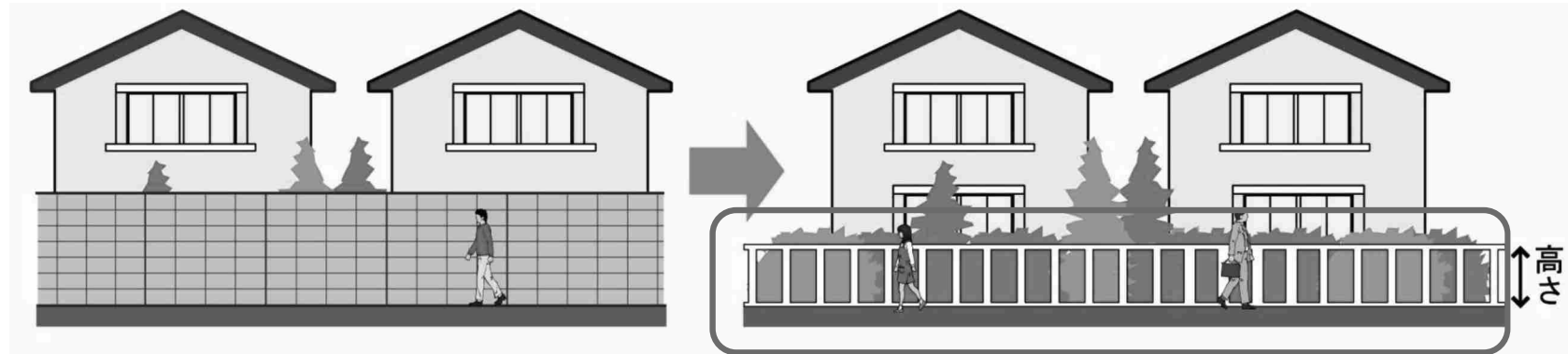
阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

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し、みどり豊かで、安全で快適な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。

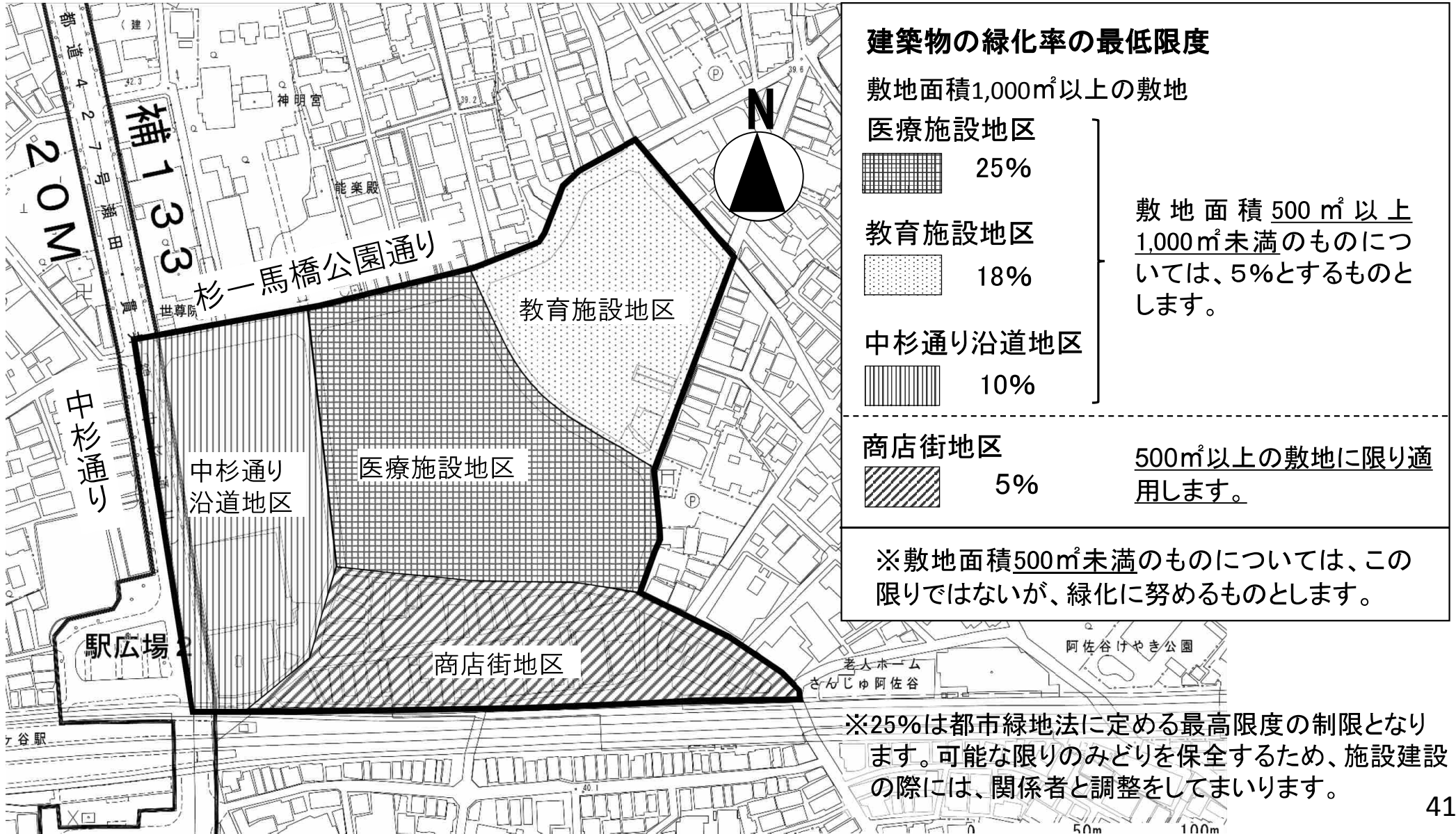
地区	制限する内容
北東地区 全域	道路、歩道状空地又は隣地に面して設置する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とします。 ただし、門柱、門扉、正門、道路面から高さ60cmを越えない部分についてはこの限りではありません。

【参考】垣又はさくの構造の制限の適用イメージ



建築物等の制限：⑨建築物の緑化率の最低限度

本地区におけるみどりの保全と創出を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定めます。



阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

地区計画原案に対するご意見と区の方考え方

地区計画原案等の説明会や意見提出等の手続きは、都市計画法や杉並区まちづくり条例の規定に基づき、地区計画が建築物等の具体的な制限を伴うものであることから、その案を作成するに当たり、制限を受けることになる北東地区内の土地所有者及び利害関係を有する方の意見を求めることを目的に実施したものです。その結果14名（意見提出の対象である土地所有者の方などは3名）からご意見をいただきました。

地区計画原案に対する区域内の土地所有者及び利害関係を有する方からのご意見と区の方考え方

	ご意見	区の方考え方
地区計画原案に関すること	現状の地区計画原案に賛成する。4～5年のうちに完成するようにしてほしい。	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」に基づき、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等との連携を図りながら、「安全・安心」「みどり」「にぎわい」といったまちづくり計画に定めるまちの将来像の実現に向け、着実に取り組みを進めてまいります。
	地区計画における商店街地区の制限は、道路幅員6m・容積率360%とし、敷地面積の最低限度や用途の制限（風俗営業）は無くし、高さの最高限度は医療施設地区と同様40mとすべきである。	北東地区の地区計画については、「安全・安心」「みどり」「にぎわい」といったまちづくり計画に定めるまちの将来像の実現を図るため、北東地区全域で、街並み誘導型地区計画を導入しています。 そこでは、建物の壁面の制限や高さ制限等を行うとともに、建築基準法に基づく斜線制限や日影規制の緩和等を行うことにより、4つの地区区分における各地区の特性に応じた、土地の有効利用の促進と良好な街並み形成を図ることとしています。 商店街地区における建築物等の制限の考え方については、平成29年11月から開催した意見交換会等において、地域の皆様等にもご説明し、ご意見を伺いながら検討を行ってまいりました。 ※商店街地区の建築物の制限に関する考え方は、お配りした「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりだよりNo.12」をご覧ください。

○この他、北東地区内の区域内の方から、関連事業等へのご意見として、小学校等の移転で、プライバシーや砂埃など日常生活に影響が出る。長期の工事や、万が一、施設が建てられた場合の工事騒音や振動に対しては、しっかりと補償してほしいというご意見をいただきました。

○区域以外の方からも、小学校移転に反対（土壌汚染や浸水の懸念）、けやき屋敷のみどりの残し方、高さ制限と景観（スカイライン等）との関係、意見書提出の対象や方法などについてご意見をいただきました。

※地区計画原案に対する主な意見と区の方考え方は、区ホームページに掲載しておりますので、ご覧ください。