

## 地区計画等の都市計画の案に関する意見提出等の結果について

区では、**都市計画法第17条の規定に基づき**、令和元年12月に阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画等の3つの都市計画案について、**公告・縦覧、意見書提出の手続き（令和元年12月3日～17日）**を行いました。

案の縦覧については、都市整備部管理課での**縦覧期間中に3名**の方が来庁されました。また、住民及び利害関係を有する方を対象に行った意見書提出については、**31名の方**からご意見を頂きました。これらのご意見の要旨については、区の考え方とともに、昨年12月23日に開催した第190回杉並区都市計画審議会での審議の参考資料として提出しました。今回のまちづくりだよりでは、このうち、地区計画案（まちづくりのルール）に関する主なご意見（要旨）と区の考え方を紹介しておりますが、その他にも、まちづくり全般（安全・安心、みどりの保全等）や施設建設、意見書の提出方法に関することなど、幅広いご意見を頂きました。**頂いたご意見の概要と区の考え方については、区ホームページに掲載**しております。

意見書の要旨	区の考え方
1棟当たり平均宅地面積が約100㎡以下の狭小建築物が密集している地域で大規模火災になる可能性が高いことがわかっている。（独立行政法人建築研究所調査 出典：防災街区整備地区計画作成技術指針）にもかかわらず、土地の分割が最低60㎡としている計画になっているのは防災性の向上に適っていない。	敷地面積の最低限度については、良好な市街地環境の維持・形成を図るため、近隣における用途地域に指定された制限内容や商店街地区の現状の敷地面積を踏まえ設定したものです。
「性風俗関連特殊営業」を制限するとしているが、病院、小学校の隣接する地区でありながら、風俗営業については規制を緩和する計画は、地域福祉や緑の保全の軽視が見て取れる。	地区計画案では、商店街等のまちの活性化の観点から、北東地区全体で「性風俗関連特殊営業」に限定して制限を行なっております。 なお、風俗営業の施設については、風営法等の関係法令により小学校や病院の周辺にはその立地が制限されます。
建築物の外壁、屋根、広告物等の色彩についてはチャート（具体的な色見本）が必要である。具体化されないと行政指導が難しい。	地区計画における形態及び意匠の制限については、杉並区景観計画における、一定規模以上の建築物に対す事前協議や景観計画の届出等の運用とも連携し、その色彩基準等の運用を通じて北東地区に相応しい景観づくりを進めてまいります。

※ホームページ掲載資料「都市計画の案に対するご意見と区の考え方」10・11ページから抜粋。

### 説明会の開催

都市計画案の公告縦覧等の手続きの開始と併せて、以下のとおり説明会を開催し、案の内容をご説明するとともに、ご意見を伺いました。12日に開催した説明会の議事要旨は、区ホームページでご覧いただけます。

日時	会場	内容	来場者数
令和元年12月12日（木） 19:00～21:00	杉並第一小学校 体育館	説明会	51名
令和元年12月14日（土） 16:00～19:00	阿佐谷地域 区民センター	オープンハウス 形式の説明会	11名

### 【お知らせ】

北東地区内で建築物の建築や建築物の用途を変更する場合は、**工事の着手する日の30日前までに届出**が必要となります（都市計画法第58条の2）。現在、北東地区内で建物の建築等をお考えの場合は、建築確認申請に先立ち、必ず、市街地整備課地区計画係にご相談ください。

今回のまちづくりだよりでご案内した資料などは、杉並区ホームページでご覧いただけます。

#### 【検索方法】

トップページ>くらしのガイド>まちづくり>まちづくり>阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり



お問い合わせ先

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.13

令和2年3月



## 地区計画等の都市計画を決定しました

日頃より、杉並区のまちづくりにご理解とご協力をいただきありがとうございます。

区では、阿佐ヶ谷駅北東地区の地区計画等の都市計画の案について、昨年12月の都市計画法に基づく手続きや杉並区都市計画審議会への諮問・答申等を経て、**令和2年3月5日に都市計画の決定告示**を行いました。また、同日、東京都において、北東地区の一部について、用途地域を変更する都市計画の決定告示を行いました。今回のまちづくりだよりでは、決定した地区計画の概要等をご案内しています。

決定した都市計画の種類・名称	
・東京都市計画	阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の決定（杉並区決定）
・東京都市計画	高度地区の変更（杉並区決定）
・東京都市計画	防火地域及び準防火地域の変更（杉並区決定）
・東京都市計画	用途地域の変更（東京都決定）

阿佐ヶ谷駅北東地区（以下、北東地区という。）では、これらの**都市計画決定の告示日（令和2年3月5日）以降**、地区計画による建築物等の制限や変更後の用途地域などが適用されています。また、地区計画の制限内容の中で特に重要な項目については、今後区の建築制限条例に定めることで、建築確認申請の審査基準となります。（条例の改正（案）については、区議会第2回定例会に提出する予定です。）

## 阿佐ヶ谷駅北東地区の地区計画等の概要

※ 今回のまちづくりだよりでご案内している地区計画等の内容は概要となります。また、地区の境界線や制限の表示等は参考です。

### 地区計画の概要

#### 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

#### 土地利用の方針

中杉	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します。
医療	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、古道のたたずまいを生かしつつ、屋敷林のみどりを可能な限り保全し、周辺環境との調和を図ります。
教育	教育施設地区	小学校の移転によって、将来に向けて教育環境の向上をさせるとともに、地域の防災性・安全性の向上を図ります。
商店街	商店街地区	歩いて楽しい中層の商業市街地を形成します。

#### 地区施設の整備の方針

- 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。
- 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。



地区計画区域	沿道緑地1号(2.0m)
区画道路(1号～13号)	沿道緑地2号(1.0m)
歩道状空地1号(2.5m)	緑地1号
歩道状空地2号(2.0m)	緑地2号

※区画道路の幅員など地区施設の詳しい内容についてはお問い合わせください。



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ります。

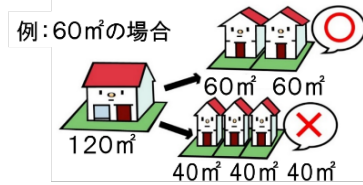
全域	「性風俗関連特殊営業」の用に供するものは建築できません。
医療	病院や一定規模以上の店舗など以外は建築できません。
教育	学校や児童厚生施設など以外は建築できません。

「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。

3 建築物の敷地面積の最低限度

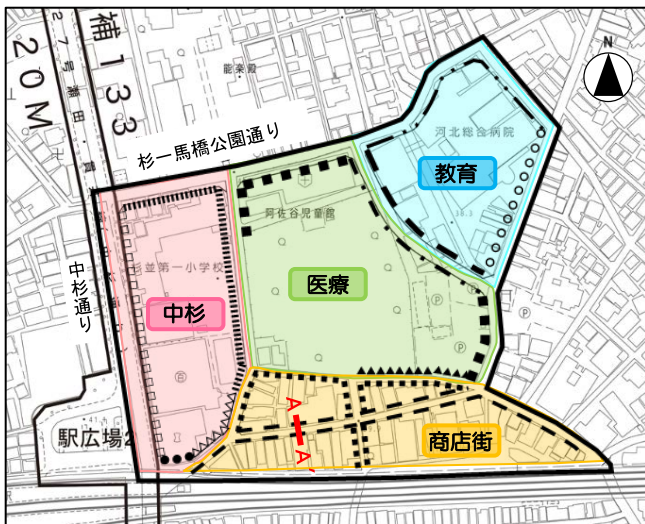
敷地の細分化を防止することで良好な市街地環境の維持・形成を図ります。

中杉	1,000㎡	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
医療	60㎡	
教育	60㎡	
商店街	60㎡	



4 壁面の位置の制限

周辺住環境に配慮し、敷地内の空地、緑地等が一体となった魅力的な街並み形成します。



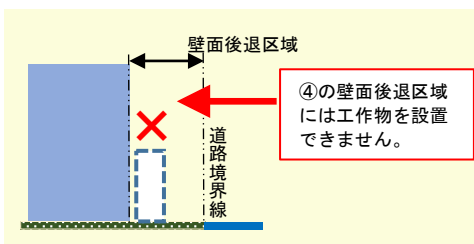
地区	壁面	道路境界線からの距離
中杉	1号壁面	4.5m以上
	2号壁面	2.0m以上
	3号壁面	2.5m以上
	4号壁面	1.0m以上
医療	5号壁面	建築物の高さ30m以下の部分：4.5m以上 建築物の高さ30m超の部分：10.0m以上
	6号壁面	建築物の高さ30m以下の部分：4.0m以上 建築物の高さ30m超の部分：10.0m以上
	7号壁面	建築物の高さ30m以下の部分：2.0m以上 建築物の高さ30m超の部分：10.0m以上
教育	8号壁面	3.5m以上
	9号壁面	4.0m以上
商店街	10号壁面(※1)	建築物の高さ13m以下の部分：1.0m以上 建築物の高さ13m超の部分：2.0m以上
	11号壁面	建築物の高さ13m以下の部分：1.0m以上 建築物の高さ13m超の部分：2.0m以上
	12号壁面	建築物の高さ13m以下の部分：0.5m以上 建築物の高さ13m超の部分：1.5m以上

(※1) 10号壁面については、面する敷地が1,000㎡以上の場合、後退距離を2.5m以上とする。

5 壁面後退区域における工作物の設置の制限

周辺住環境に配慮し、敷地内の空地、緑地等が一体となった魅力的な街並み形成します。

全域	壁面後退区域において、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、さく、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します。 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
----	---



北東地区では、「街並み誘導型地区計画」を活用します。これにより、北東地区内は日影規制の対象外となります。また、前面道路の幅員による容積率制限や斜線制限について、**一定の基準を満たし、特定行政庁の認定を受けた計画**は緩和が可能になりますが、そのためには、地区計画の「壁面の位置の制限」や「建築物等の高さの最高限度」などを、**区の建築制限条例に定める必要**があります。容積率制限等の緩和については、今後、その活用が可能になった段階で「まちづくりだより」などでご案内いたします。

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、緑地等が一体となった魅力的な街並み形成します。

中杉	40m(※2)	教育	30m(※3)
医療	40m(※3)	商店街	30m

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。

(※2) 「中杉通り沿道地区」においては、敷地規模や公開空地の割合などに応じて、50m及び60mを上限に高さ制限を適用します。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路等を想定しています。

(※3) 「医療施設地区」「教育施設地区」における区画道路1号及び4号からの境界線からの高さ制限

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します。

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。 ○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。 ・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
----	--

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形成します。

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を超えない部分についてはこの限りではありません。
----	--



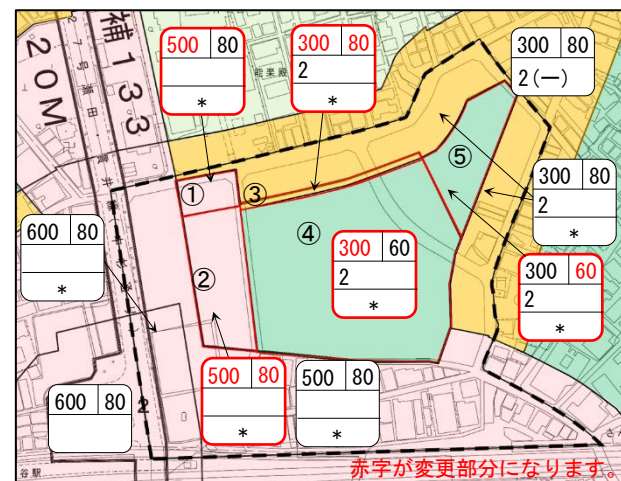
9 建築物の緑化率の最低限度

本地区におけるみどりの保全と創出を図ります。

中杉	10%	敷地面積が500㎡以上1,000㎡未満は5%	敷地面積500㎡未満のものについては、この限りではありませんが、緑化に努めるものとします。
医療	25%(※4)		
教育	18%		
商店街	5%(500㎡以上の敷地に限る)		

(※4) 25%は都市緑地法による条例を定める場合の上限です。可能な限りのみどりを保全するため、施設建設の際には、関係者と調整してまいります。

用途地域等の変更（東京都決定）、高度地区の変更、防火地域・準防火地域の変更



凡例	容積率	建ぺい率	日影規制種別	最高高さ	敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は地区計画の制限による
	300 60	300 60	2(-)10	300 60	2(-)10	
	60㎡				*	
	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域				
	第一種中高層住居専用地域	商業地域				

上図の商業地域は防火地域です。

変更前	用途地域	建ぺい率	容積率	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%	第2種	準防火
③	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第2種	準防火
④	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第2種	準防火
⑤	近隣商業地域	80%	300%	第2種	準防火

変更後	用途地域	建ぺい率	容積率	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%	第2種	準防火
⑤	第一種中高層住居専用地域	60%	300%	第2種	準防火

※街並み誘導型地区計画の適用により、北東地区内については、日影規制の対象外となります。  
※北東地区内の高度地区については、「建築物等の高さの最高限度」で定めた斜線型の高さ制限が適用されます。