

# 阿佐ヶ谷駅北東地区 地区計画原案説明会



## 次 第

1. 開会(挨拶、本日の流れ等)
2. 地区計画原案等の説明
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9月27日(金) 19時00分 ~ 21時00分  
杉並第一小学校 体育館

1

## 本日の流れ

- |   |        |
|---|--------|
| 1. 開会(挨拶、本日の流れ等)  | 【約10分】 |
| 2. 地区計画原案等の説明<br>・これまでのまちづくりの取組について<br>・地区計画制度について<br>・阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(原案)について<br>・関連する都市計画について | 【約40分】 |
| 3. 質疑応答   | 【約65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

質疑応答は、原則、まちづくり検討地区内の皆様(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)が対象となります。

2

本日の地区計画の原案の説明会は、都市計画法及び杉並区まちづくり条例に基づくもので、併せて実施している地区計画原案の公告・縦覧、意見書の提出とともに、地区計画の決定に向けた手続きのひとつになります。

本日も説明する地区計画原案は、地区計画素案(令和元年4月)でお示した「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」について、都市計画の手続きを行うため、全般的に詳細化等を図ったものです。

## 【参考】都市計画法、杉並区まちづくり条例(抜粋)

### 都市計画法

#### 第十六条

2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

### 杉並区まちづくり条例

(地区計画等の原案の縦覧)

第9条 区長は、法第16条第2項の規定に基づき、地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を、当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧場所

(説明会の開催等)

第10条 前条に定めるもののほか、区長は、地区計画等の原案を提示しようとする場合において必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

(地区計画等の原案の対する意見の提出方法)

第11条 第9条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案に対する意見の提出方法は、縦覧開始の日から起算して3週間を経過する日までに意見書を区長に提出して行うものとする。

## 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

## ○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。

5

# 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(これまでの振り返り、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り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り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

6

# 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）

○「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。

7

# 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

### 現状・課題

阿佐ヶ谷駅北東地区の現状・課題や地域の動き

### まちの将来像

#### 【まちづくりの目標】

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

### テーマごとのまちづくりの方針(まちづくりの方針、取組の方向性)

土地利用

安全・安心

みどり・景観

にぎわい

### 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)
- 等

### 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

地区計画素案の策定(平成31年4月)  
地区計画素案の説明会開催(令和元年5月)

地区計画原案の策定

8

## 地区計画制度について

9

### 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が定められています。

10

## 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

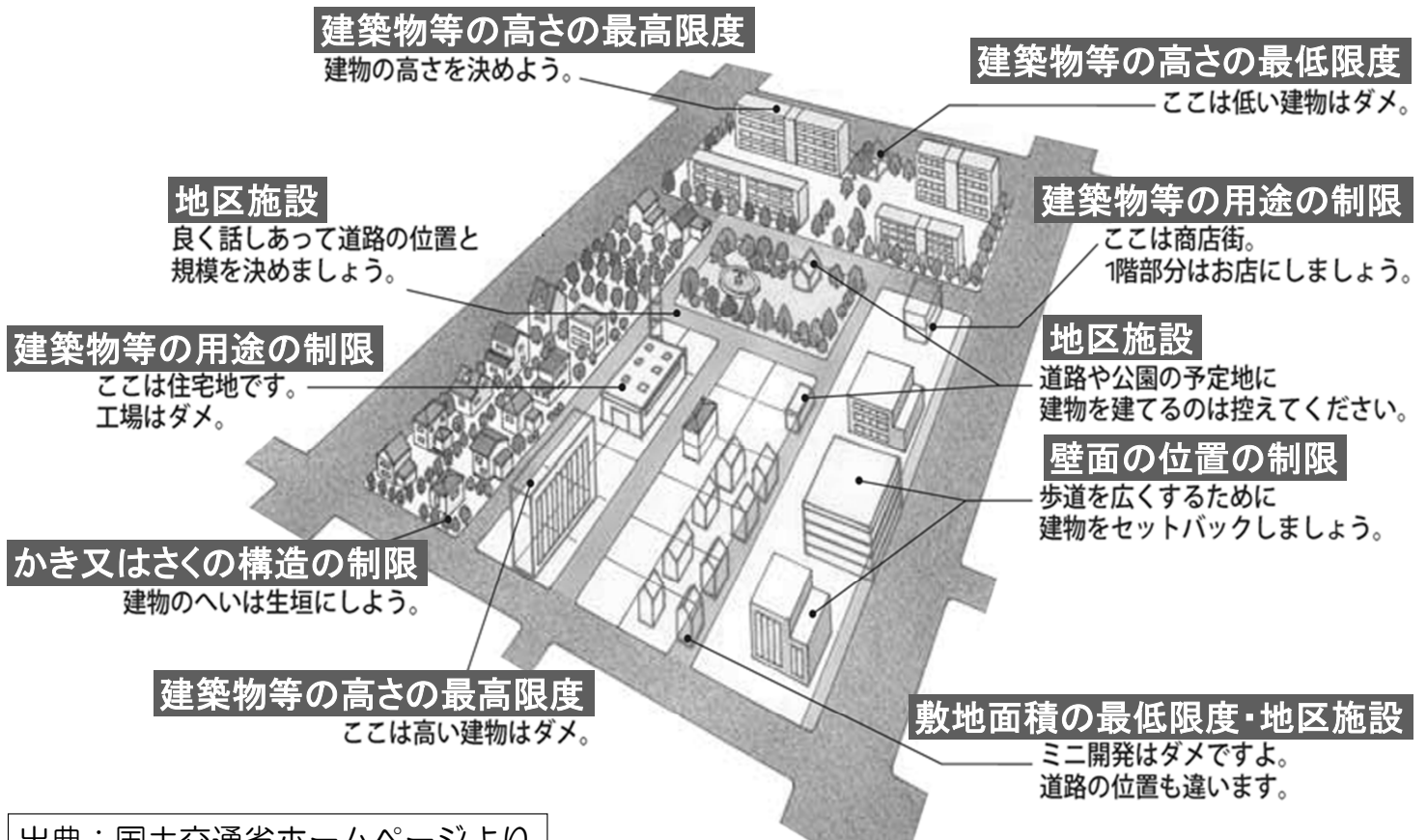
⇒地区施設として、道路、緑地、歩道状空地などを定めます。

⇒地区ごとに建物の建て方のルール等を定めます。

11

# 地区計画制度について

## 地区整備計画による主なルールのイメージ図



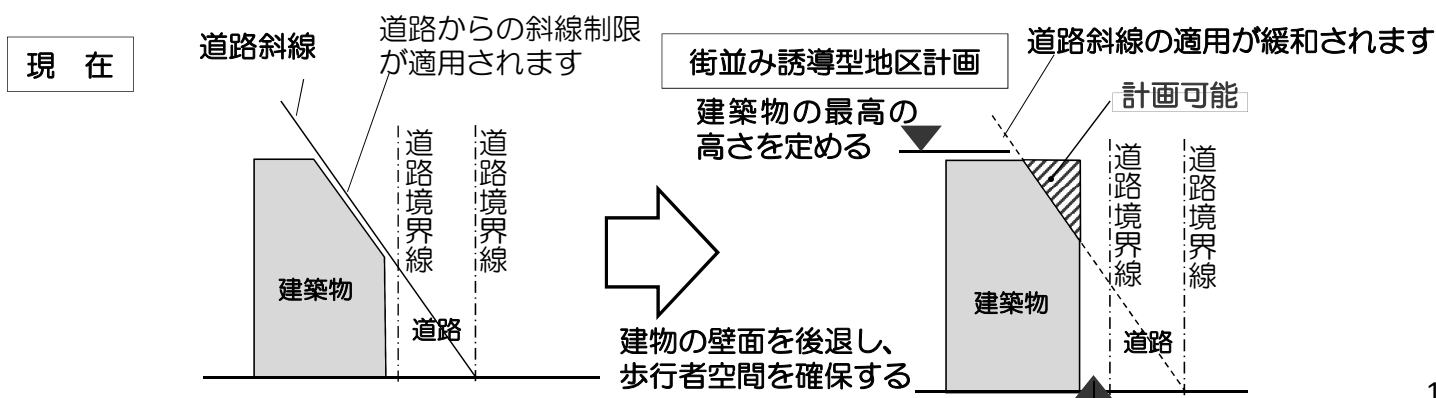
12

## 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」を活用することとしています。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、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

※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。



13

# 地区計画制度について

## 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

# 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）について

※本資料は、阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）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。

## 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）

### 地区計画図書の構成

#### 計画書

#### 計画図

東京都市計画地区計画の決定(杉並区決定)  
 都市計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画を次のように決定する。

名称	阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画
位置	杉並区阿佐ヶ谷北一丁目3番、4番、5番、6番及び7番地内
面積	約4.4ha

**地区計画の目標**

地区計画の目標

本地区はJR中央線阿佐ヶ谷駅の北東に位置し、歴史と伝統ある小学校や、地域医療の拠点である総合病院、商店街のほか、地区の中央には大規模な屋敷林を有する敷地が立地するなど、駅周辺にありながら周辺の社寺地等のみどりとともに良好な市街地環境を形成している。

一方、本地区及びその周辺は、「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(阿佐ヶ谷・高円寺周辺地域)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となっている。

「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)では、本地区について、大規模敷地における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の強化を図り、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とともに、移転する小学校の跡地については、駅周辺の立地を生かし、一体的な街区として土地利用の見直しを行うことにより、新たなにぎわいの拠点づくりを検討するとしている。また、屋敷林を含む区域については、総合病院の移転に際して、計画的に高度利用を図り地域のシンボルとして将来にわたってみどりを保全し、周辺環境との調和を図るとしている。さらに、駅周辺から続く商店街通りについては、魅力的な街並み形成等による買い物環境の向上に取り組むとしている。

これらの方針等を踏まえ、区では、土地区画整理事業(個人施行)や区の道路事業による主要生活道路の拡幅整備等と連携した総合的・一体的なまちづくりを進めるため、「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」(平成31年3月)を策定した。

以上により、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、阿佐ヶ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、次のとおり目標を定め、地区計画を策定する。

- 1 災害に強い安全・安心なまち
- 2 阿佐ヶ谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地利図を利用して作成したものである。最新情報を提供する。(承認番号) 31都市基交第2号 (承認番号) 31都市基交第105号、令和元年7月30日

○別にお配りしている資料は、現在縦覧を行っている阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）の計画書と図面になります。

○本日の説明会では、この原案を図やイラストなどを用いて編集した資料で、ご説明いたします。



## 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。

17

## 地区計画の構成：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

18

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。

土地利用の方針



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を通じて、駅周辺にふさわしいにぎわいの拠点</u> を形成する地区。
医療施設地区	総合病院の移転改築に際して計画的な高度利用を図り、 <u>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</u> 地区。
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</u> を図る地区。
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</u> を形成する地区。

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）

●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（原案）

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)

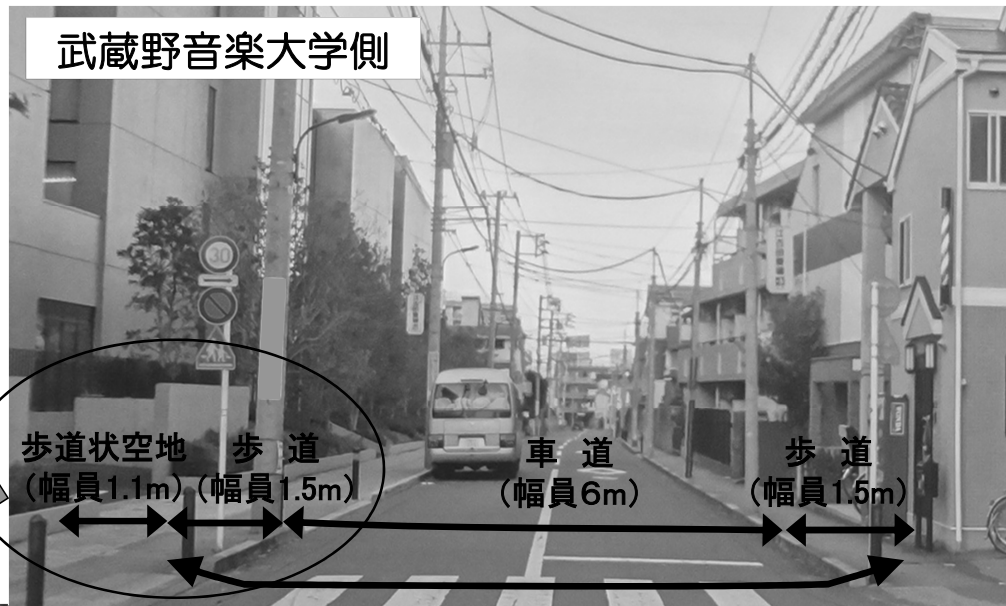


種類	名称	幅員	備考
道路	区画道路1号	9.0m	拡幅
	区画道路2号	6.0m	拡幅
	区画道路3号	7.0m	新規
	区画道路4号	6.5m	拡幅
	区画道路5号	6.4m	既設
	区画道路6号	6.4m	既設
	区画道路7号	4.5m～ 5.4m	既設
	区画道路8号	4.0m	既設
	区画道路9号	4.5m	既設
	区画道路10号	6.0m	拡幅
	区画道路11号	6.0m～ 7.2m	既設
	区画道路12号	5.3m～ 6.0m	既設
	区画道路13号	4.0m	2項 道路
その他の 公共 空地	歩道状空地1号	2.5m	新設
	歩道状空地2号	2.0m	新設

## 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

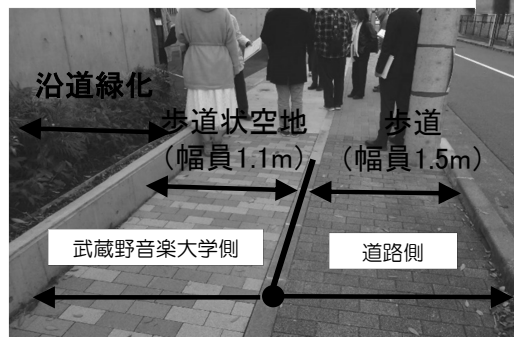
武蔵野音楽大学側



歩道状空地 (幅員1.1m) 歩道 (幅員1.5m) 車道 (幅員6m) 歩道 (幅員1.5m)

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)



## 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。

素案からの  
主な修正点

- ・緑地の名称を修正しました。
- ・沿道緑地の考え方を記載しました。



- 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ます。  
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。

## 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」に中杉通り沿道地区、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を追加しました。

素案からの主な修正点	<ul style="list-style-type: none"> <li>北東地区全域の用途については、制限する内容を「性風俗関連特殊営業」に限定しました。</li> <li>医療施設地区と教育施設地区について制限を追加しました。</li> </ul>
------------	--

27

## 建築物等の制限：②建築物の容積率の最高限度

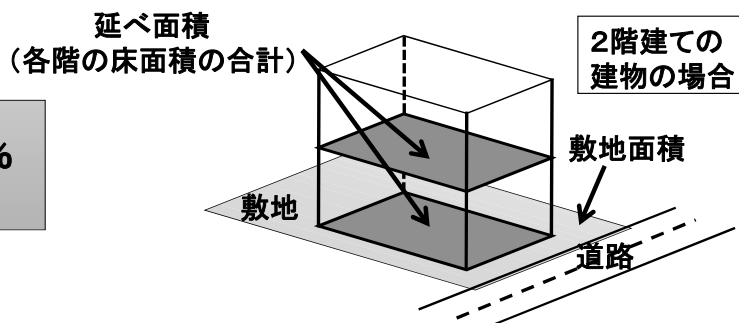
周辺住環境に配慮し、適正かつ合理的な土地利用を図るため建築物の容積率の最高限度を定めます。

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"> <li>・390%</li> <li>・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</li> </ul>

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見直しを想定しております。

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



28

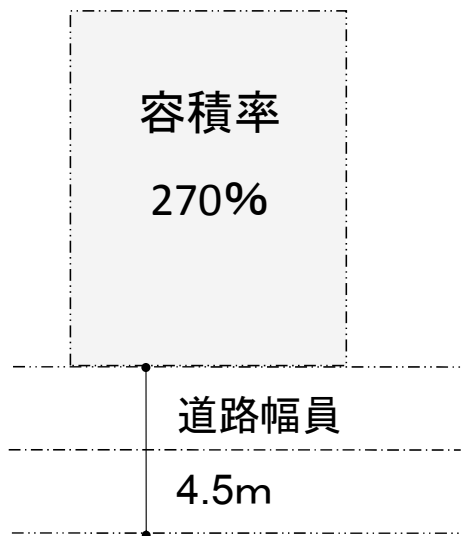
# 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）

## 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

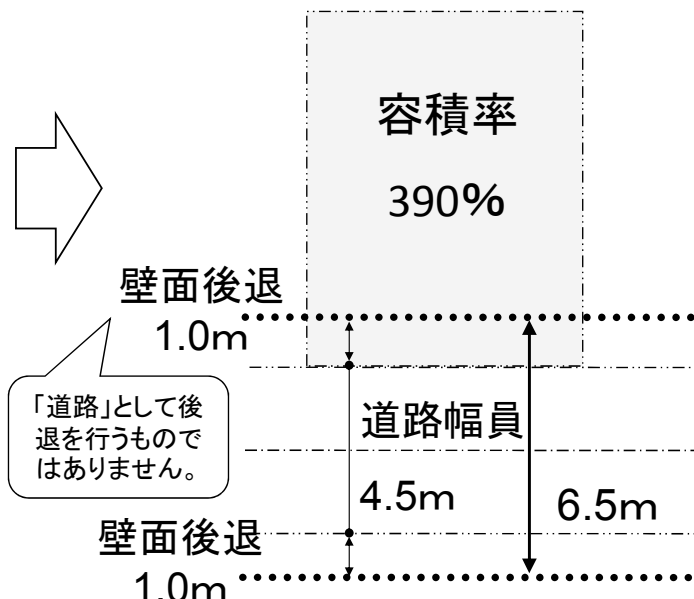
都市計画で指定された容積率 500%

【現在】



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

【地区計画策定後】



6.5mの道路空間とみなす  
算定式： $6.5m \times 0.6 = 390$   
容積率は390%まで

# 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）

## 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。

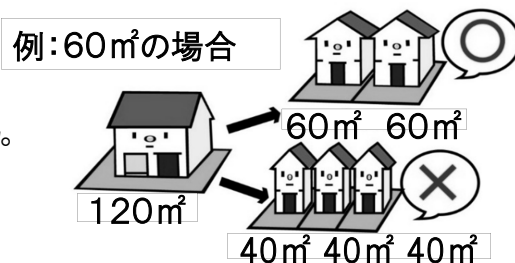
地区	制限する内容
中杉通り沿道地区 医療施設地区 教育施設地区	1,000㎡
商店街地区	60㎡

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る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（原案）

## 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（原案）

## 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

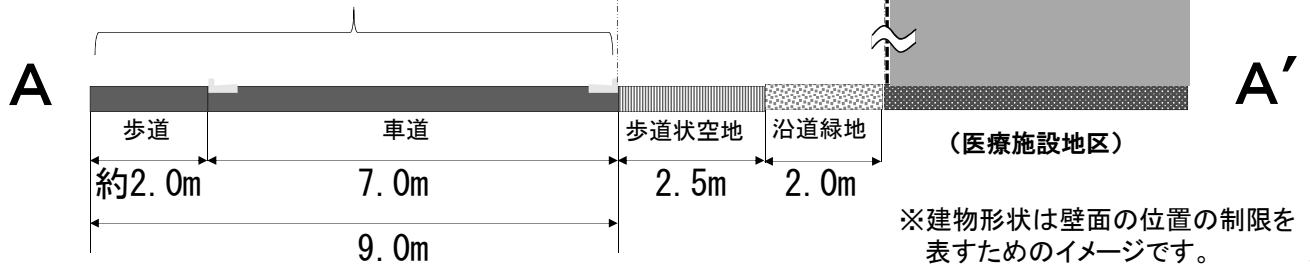


# 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）

## 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)

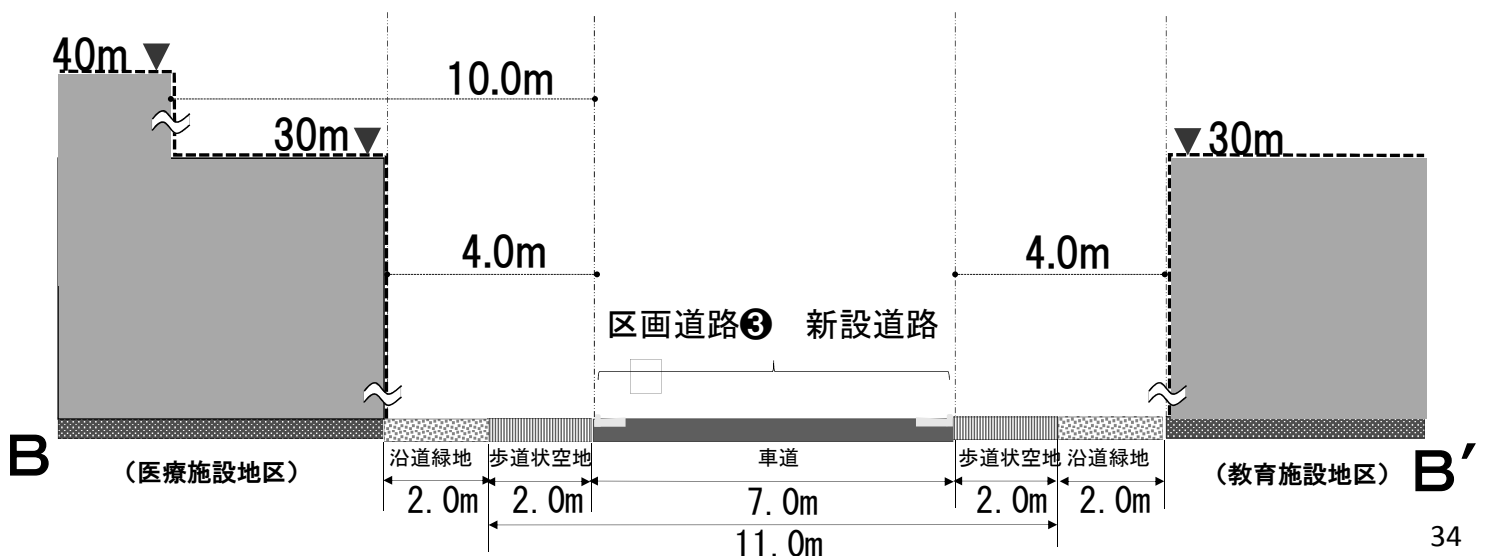


# 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）

## 建築物等の制限：④壁面の位置の制限

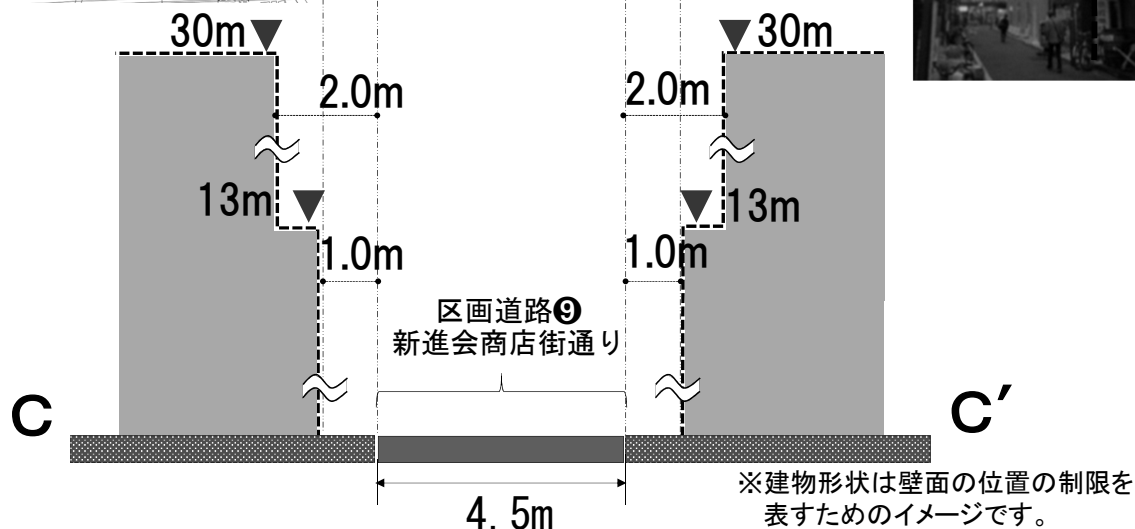


※建物形状は壁面の位置の制限を表すためのイメージです。



# 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）

## 建築物等の制限：④壁面の位置の制限



35

# 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）

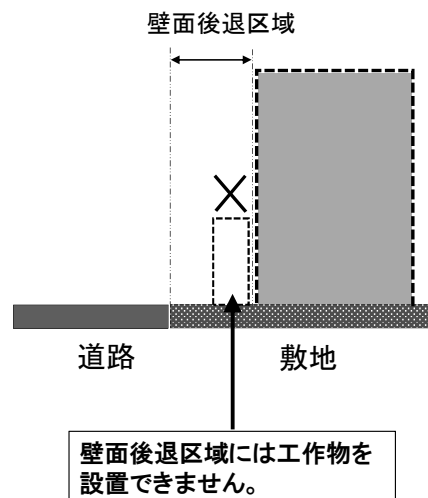
## 建築物等の制限：⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域には、以下に掲げるような通行の妨げとなる工作物等の設置を制限します。

- 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
- 高さ2.5m未満の部分に設置する広告物や看板、照明
- 自動販売機

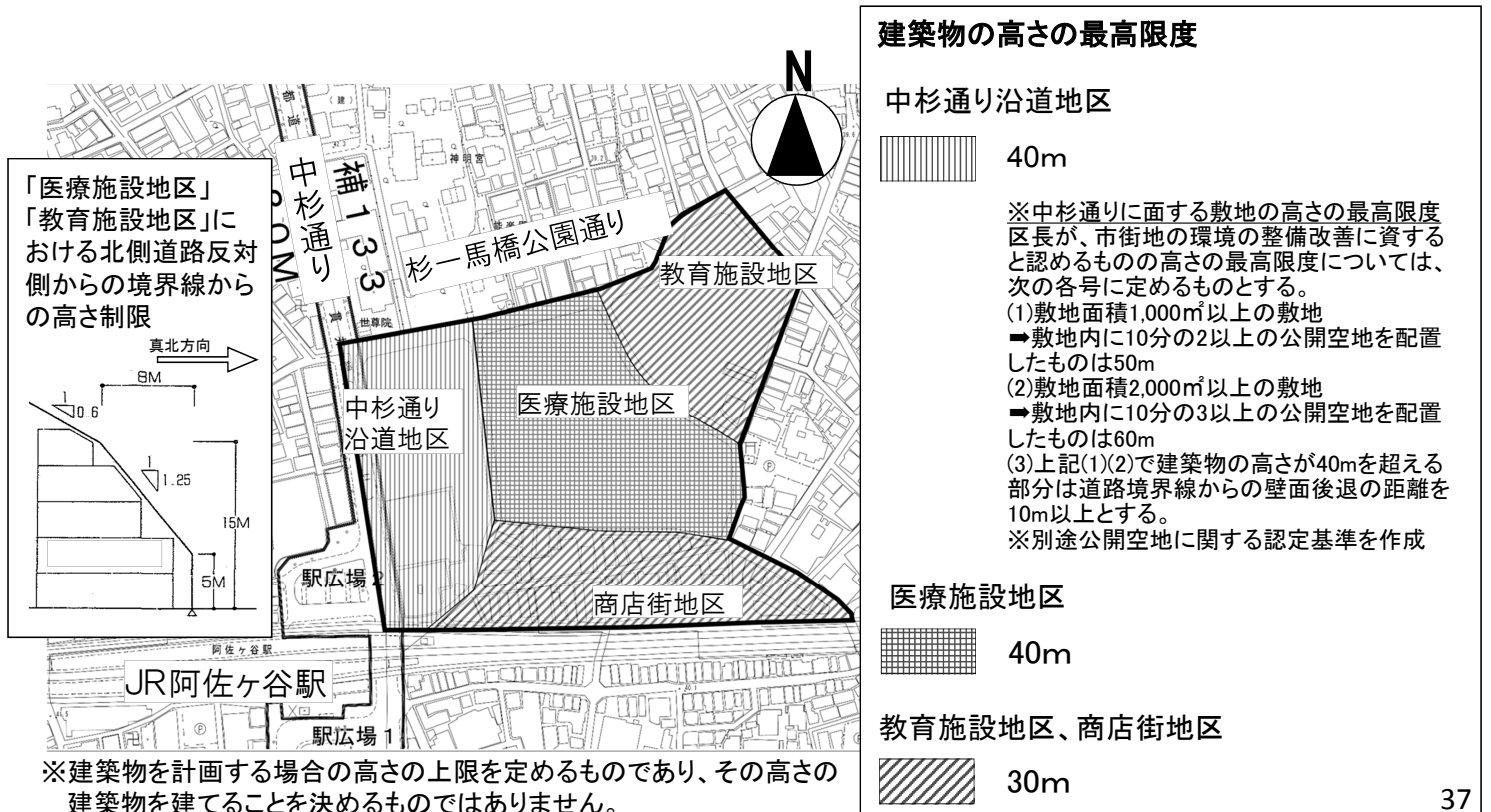
等

ただし、以下についてはこの限りではありません。  
 (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、街路灯、その他公共上必要なもの



## 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。

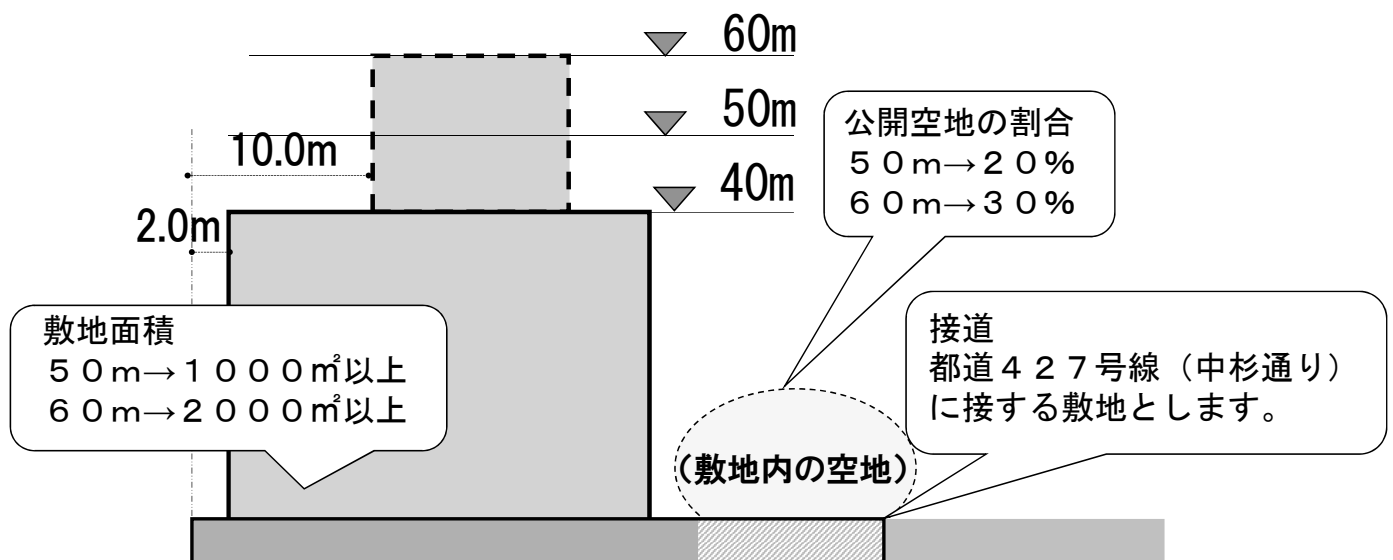


## 建築物等の制限：⑥建築物等の高さの最高限度

### 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



素案からの主な修正点

段階的な高さ制限の考え方を詳細化・具体化しました。

## 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）

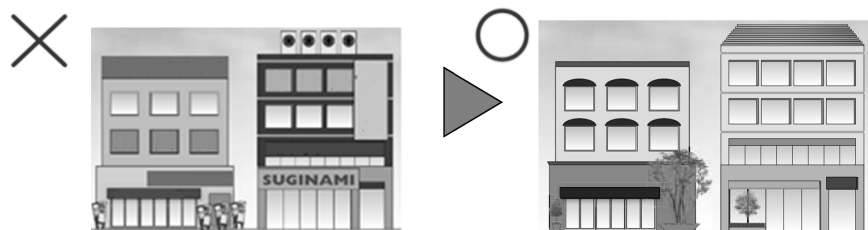
### 建築物等の制限：⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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"> <li>・蛍光色を使用してはいけません</li> <li>・スピーカー等は設置してはいけません</li> <li>・腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはいけません</li> <li>・点滅式の光源は使用してはいけません</li> <li>・表示内容は、自家用広告物（※）に限りです</li> </ul>

※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



39

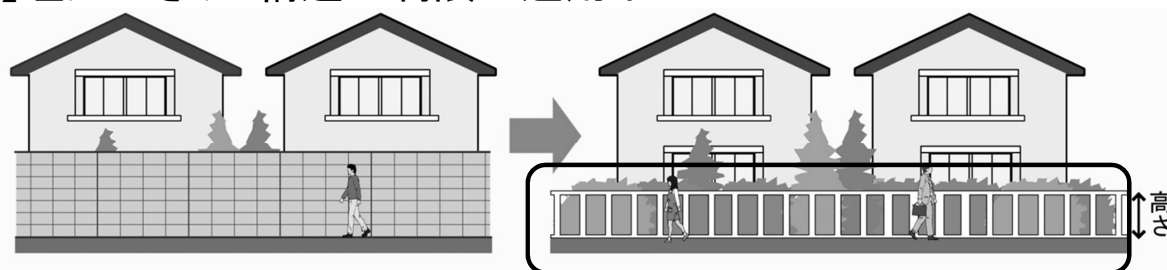
## 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）

### 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	<p>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。</p> <p>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。</p>

【参考】垣又はさくの構造の制限の適用イメージ



40

## 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。

