



阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり 第8回意見交換会



次第

1. 開会(挨拶、本日の流れ等)
2. これまでの意見交換会について
3. まちづくり計画(中間のまとめ)について
4. まちづくりルールのイメージ(地区計画)について
5. 今後のスケジュールについて(予定)

平成30年12月14日(金) 19時00分 ~ 20時30分
阿佐谷地域区民センター 2階 第6集会室

本日の意見交換会の流れ

1. 開会(挨拶、本日の流れ等) 【約 5分】

2. これまでの意見交換会について

3. まちづくり計画(中間のまとめ)について &意見交換 【約30分】

4. まちづくりルール(地区計画)のイメージについて &意見交換 【約50分】

5. 今後のスケジュールについて(予定) 【約 5分】

※意見交換について

意見交換は、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. これまでの意見交換会について

これまでの意見交換会について

まちづくりの進め方

区では、平成29年7月「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」を策定しました。このまちづくり方針では、総合病院や小学校の移転改築等のまちの動きを踏まえ、阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりを重点的取組のひとつとして位置づけました。

これを踏まえ、現在、阿佐ヶ谷駅北東地区(下の図をご覧ください。)をまちづくり検討地区として、意見交換会等を開催しながら、地区計画制度(※1)の活用を柱とする「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」(※2)の検討を進めています。

まちづくり検討地区 (まちづくり計画対象地区)

凡例

--- まちづくり検討地区
(まちづくり計画対象地区)



(※1) 地区計画制度とは

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などを、都市計画にきめ細かく定めるものです。

(※2) 「(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」等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。



これまでの意見交換会について

平成29年

9月18日 まちづくりイベントin阿佐ヶ谷
「みんなで知ろう！防災まちづくり」

- ・ 基調講演「都市型災害とまちづくり」
- ・ 防災まちづくりのパネル展



基調講演

11月19日 第1回意見交換会
「まち歩き&意見交換」

- ・ まちづくり検討地区内の実踏
- ・ 意見交換



まち歩き



意見交換

12月2日 第2回意見交換会
「事例見学&意見交換」

- ・ 事例見学
練馬駅南口地区（街並み誘導型地区計画）
江古田北部地区（道路の拡幅）
- ・ 意見交換



事例見学

これまでの意見交換会について

平成30年

1月16、17、
21、22日

「これまでの取組の紹介」のパネル展示

- ・ 杉並区まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）の一部改定に関する説明会（オープンハウス形式）に合わせ展示



パネル展示

1月31日 第3回意見交換会

- ・ （仮称）阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画について
- ・ これまでの意見交換会（まち歩き、事例見学）の振り返り
- ・ 新進会商店街通りを中心とした「安心・安全」、「にぎわい」について



2月23日 第4回意見交換会

- ・ （仮称）阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画について
- ・ 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



意見交換会

これまでの意見交換会について

平成30年

3月20日 第5回意見交換会

- ・ (仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画について
- ・ 区域内の街並みのあり方
(第4回意見交換会の振り返り、景観やみどりなど)



第5回意見交換会

8月29日 第6回意見交換会

- ・ これまでの取組の振り返り
- ・ まちづくり計画の考え方について
- ・ まちづくりの手法(地区計画制度等)について



第6回意見交換会

9月27日 第7回意見交換会

- ・ これまでの取組の振り返り
- ・ まちづくり計画の考え方について
- ・ まちづくりの手法(地区計画制度等)について



第7回意見交換会

10月16、 19、20日 オープンハウス

- ・ 第6回、第7回意見交換会の内容を中心としたパネル展示



オープンハウス

3. まちづくり計画(中間のまとめ)について

【(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画】

まちづくり計画の策定の目的

○阿佐ヶ谷駅北東地区については、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、教育環境の向上に加えて、喫緊の課題である防災性・安全性の向上に資する道路基盤等の改善と、にぎわい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進める。

○このため、「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)」や「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」等の方針や関連計画等に基づき、これまでの意見交換会等での地域住民等の意見を踏まえ、地区計画制度の活用を柱とする「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」を策定し、総合的・一体的なまちづくりに取り組む。

○具体的な手法としては、地区計画制度(街並み誘導型地区計画)等の活用と、関連する主要生活道路の拡幅整備や個人共同施行による土地区画整理事業等を想定。

○本計画については、事業の進捗状況等に応じて、適宜適切な見直しを行う。

まちづくり計画の対象地区



まちづくり計画の位置づけ

東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

杉並区基本構想（10年ビジョン）

平成30年3月一部改定 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)

分野別方針

地域別方針

井草地域

西荻地域

荻窪地域

阿佐谷地域

高円寺地域

高井戸地域

方南・和泉地域

※都市計画手法に関する基本的な考え方を記載

平成29年7月策定 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

※「まちのグランドデザイン」（「杉並区まちづくり基本方針」の地域別方針を補完）

反映

（仮称）阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画

反映

まちづくり関連計画

- ・防災都市づくり推進計画（東京都）
- ・道路整備方針
- ・杉並区景観計画 等

※関連する上位方針や計画、地域の現状や課題等を踏まえ、まちづくりの目標や方針、それらを実現する手法（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）を位置づける。

まちづくり計画の構成イメージ

（仮称）阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画

1. 地区の現状と課題

2. まちの将来像・まちづくりの目標

3. 個別テーマ

（土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい）

4. 個別テーマの【まちづくりの方針】 【取組の方向性】

5. 課題解決に向けた取組

6. まちづくりを進めるに当たって

1.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、大規模な屋敷林等が集まる特徴的な地区。



■北東地区の主な課題

- ① 震災時に甚大な被害が想定
- ② 道路基盤の改善
- ③ 貴重なみどりの保全・創出
- ④ 更新時期を迎えた複数の大規模建築物等
- ⑤ 駅前にふさわしいにぎわいの創出

2.まちの将来像・まちづくりの目標

平成29年7月策定 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

反映

まちの将来像(案)

「防災性・安全性の向上と、駅前にふ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」を目指す。

まちづくりの目標(案)

- 防災性・安全性の向上
- みどりの保全・創出とネットワーク化
- 駅周辺にふさわしいにぎわいの創出等

3.個別テーマ(土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい)

土地利用

大規模敷地ゾーン

商店街ゾーン

安全・安心

みどり・景観

にぎわい

4.個別テーマの【まちづくりの方針】【取組の方向性】

土地利用

大規模敷地ゾーン



【まちづくりの方針】

- ▶多様な都市機能の向上、みどりや周辺の住環境との調和
- ▶各街区の特性に応じた土地利用の誘導
- ▶緑と融合した景観づくりの推進

【取組の方向性】

- 土地利用の見直し
杉並第一小学校跡地及び病院移転用地については、**土地利用の見直し（用途地域変更や容積率変更）**を検討。
- 街並み誘導型地区計画の活用
地区全域で「**建築物の高さ制限**」や「**壁面の位置の制限**」「**壁面後退区域の工作物**」等、街区特性やまちづくりへの貢献等を考慮した建築物等のルールを策定。

4.個別テーマの【まちづくりの方針】【取組の方向性】

土地利用

商店街ゾーン（新進会商店街等）



【まちづくりの方針】

- ▶快適な買い物環境の向上や店舗の連続性など魅力的な街並み形成

【取組の方向性】

●街並み誘導型地区計画の活用

「建築物の高さの制限」「壁面の位置の制限」「壁面後退区域の工作物の設置制限」等のルールを策定。

なお、ルールの策定に当たっては、商店街関係者等の意見聴取を踏まえつつ、適切な制限内容を検討。

4.個別テーマの【まちづくりの方針】【取組の方向性】

安全・安心

（※）阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

【まちづくりの方針】

- ▶周辺道路基盤の整備による防災性と歩行者等の安全性の向上（※）
- ▶地域医療拠点の集約化・機能向上（※）
- ▶災害に対する地域の安全性の向上（※）

【取組の方向性】

●区の道路事業や個人共同施行の土地区画整理事業の施行

- ・杉一馬橋公園通り等の拡幅整備等により交通の円滑化など道路環境の課題解決を図る。
- ・3つの大規模敷地の沿道敷地における歩道状空地の整備や無電柱化の検討等を進める。
- ・道路基盤整備と敷地の整序による総合病院や小学校の移転改築の着実な実施。

●街並み誘導型地区計画の活用

新進会商店街通りについては、地区計画の適切な運用により、建築物の建替え時等に段階的に歩行空間を確保。

●区に関連施策の連携

- ・杉一馬橋公園通り等の区道について、自転車通行空間の整備に努める。
- ・水害対策については、施設建設時の雨水浸透・貯留施設の設置の誘導 等

4.個別テーマの【まちづくりの方針】【取組の方向性】

みどり・景観

（※）阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

【まちづくりの方針】

- ▶屋敷林のみどりの保全と周辺環境との調和（※）
- ▶新たなみどりの創出とネットワーク化（※）
- ▶みどりや歴史と融合した景観づくり

【取組の方向性】

●土地利用の見直し等

けやき屋敷の屋敷林については、用途地域変更（容積率変更を想定）や地区計画制度（地区施設の設定や緑化率等）を活用し、将来にわたって可能な限り保全。

●都区の緑化制度の活用

- ・地区計画制度の活用とともに東京都や杉並区の緑化基準の運用により、可能な限り敷地や建築物の緑化に努める。
- ・「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく自然環境調査の実施等

●保全した屋敷林の維持管理等

けやき屋敷の屋敷林をできる限り保全するとともに、地域への開放や維持管理について、今後、地権者・病院運営法人と協議・調整を行う。

●杉並区景観計画の運用

杉並区景観計画等の適切な運用により、みどりや歴史と調和した魅力的な景観づくりを進める。

4.個別テーマの【まちづくりの方針】【取組の方向性】

にぎわい

（※）阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

【まちづくりの方針】

- ▶杉一小跡地等におけるにぎわいの拠点づくり（※）
- ▶駅周辺にふさわしいにぎわい創出（※）
- ▶商店街周辺の歩いて楽しいまちづくり（※）

【取組の方向性】

●土地利用の見直し(用途地域変更を想定)や地区計画制度の活用

- ・杉並第一小学校跡地について一体的な街区として用途地域変更を検討するとともに、**街並み誘導型地区計画による建築物等のルールを定め**、良好な街並み形成に資する施設建設を誘導。
- ・新進会商店街通り等については、街並み誘導型地区計画を活用した魅力的な街並み形成や歩行者優先化等に取り組む。

●地域や関係機関等の連携

- ・小学校跡地活用について、民間のノウハウをより有効に活用した新たなにぎわいの拠点づくりについて、**今後、地域関係者等からのご意見を伺いながら**、検討を行う。
- ・鉄道事業者等と連携し、高架下通路や高架下北側通りの環境改善を進める。

5.課題解決に向けた取組

（仮称）阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の実現（想定される手法）

活用を想定
する手法

都市計画手法の活用

- 地区計画制度（杉並区決定）
 - ・街並み誘導型地区計画の活用
- 用途地域変更（東京都決定）
 - ・道路基盤整備と地区計画策定を前提に、用途地域変更について東京都と協議
- 高度地区の変更（杉並区決定） 等

関連事業

- 道路基盤整備
 - ・主要生活道路（杉一馬橋公園通り）の拡幅整備（杉並区）
 - ・土地区画整理事業（個人共同施行）
【杉並第一小学校、けやき屋敷、総合病院】

区の制度事業

- 緑化制度の活用
- 景観制度の活用
- 狭あい道路の拡幅整備 等

6.まちづくりを進めるに当たって

まちづくり計画の実現を図るために地域住民、事業者、行政の連携により、以下のようにまちづくりを進めます。

- (1) まちづくりの推進に当たっては、地域の方々の適切な情報提供等を行う。
- (2) 土地区画整理事業の個人共同施行者（区、地権者、病院運営法人）との連携を図り、道路基盤整備や敷地の整序等の計画的な推進を図る。
- (3) 各街区での施設建設に当たっては、地域の方々への情報提供などを行いながら進める。
- (4) 東京都等の関係機関に対しても、まちづくり計画の目的を共有し、事業等に対する協力を要請する。
- (5) 区のまちづくり施策との連携のもと、周辺地域の課題も含めて、ハード・ソフトの両施策の連携により検討します。

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。

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の方針

⇒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。

地区整備計画による主なルールイメージ図

建築物等の高さの最高限度

建物の高さを決めよう。

建築物等の高さの最低限度

ここは低い建物はダメ。

地区施設

良く話しあって道路の位置と規模を決めましょう。

建築物等の用途の制限

ここは商店街。
1階部分はお店にしましょう。

建築物等の用途の制限

ここは住宅地です。
工場はダメ。

地区施設

道路や公園の予定地に
建物を建てるのは控えてください。

壁面の位置の制限

歩道を広くするために
建物をセットバックしましょう。

かき又はさくの構造の制限

建物のへいは生垣にしよう。

建築物等の高さの最高限度

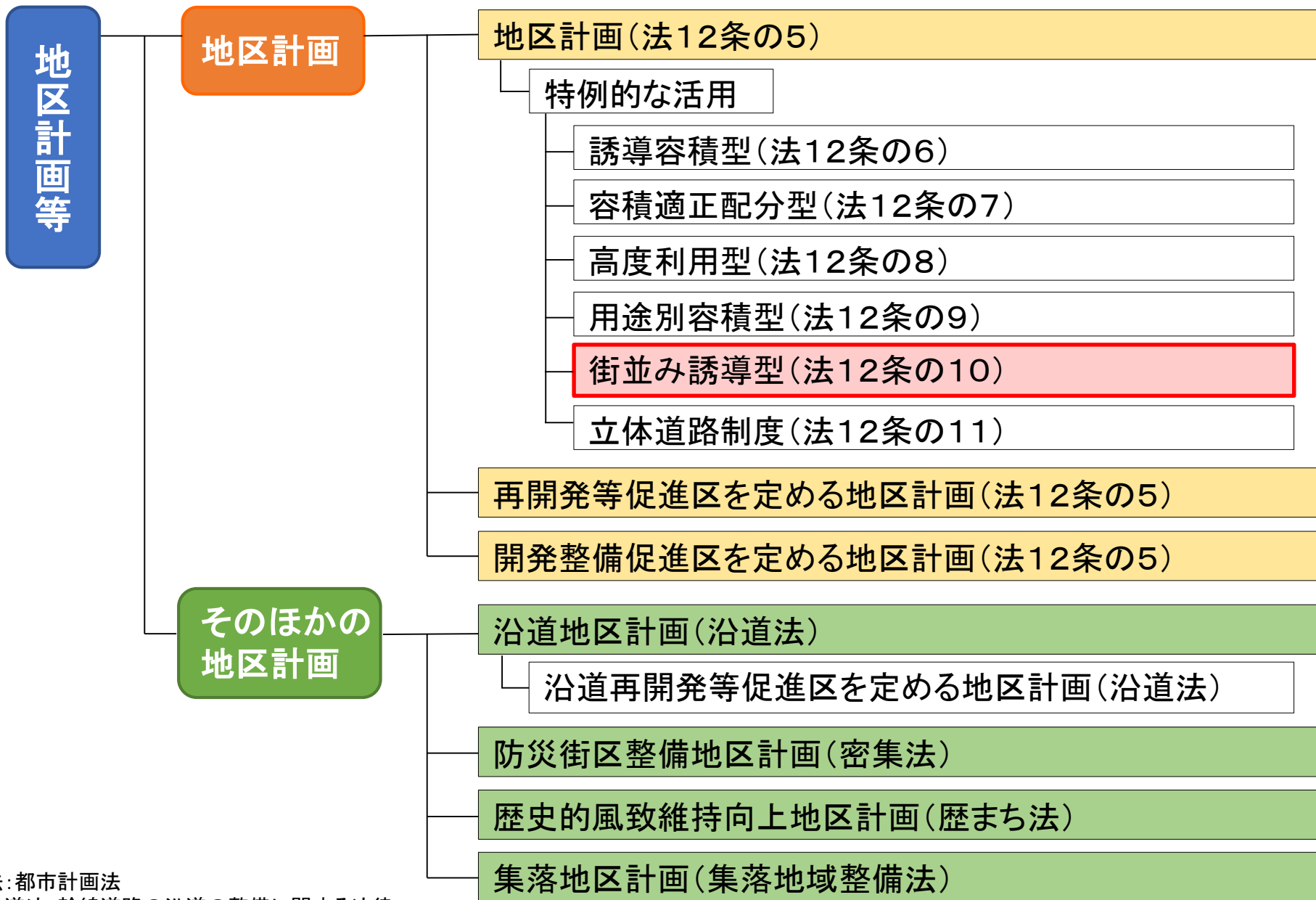
ここは高い建物はダメ。

敷地面積の最低限度・地区施設

ミニ開発はダメですよ。
道路の位置も違います。

出典：国土交通省ホームページより

地区計画



法: 都市計画法

沿道法: 幹線道路の沿道の整備に関する法律

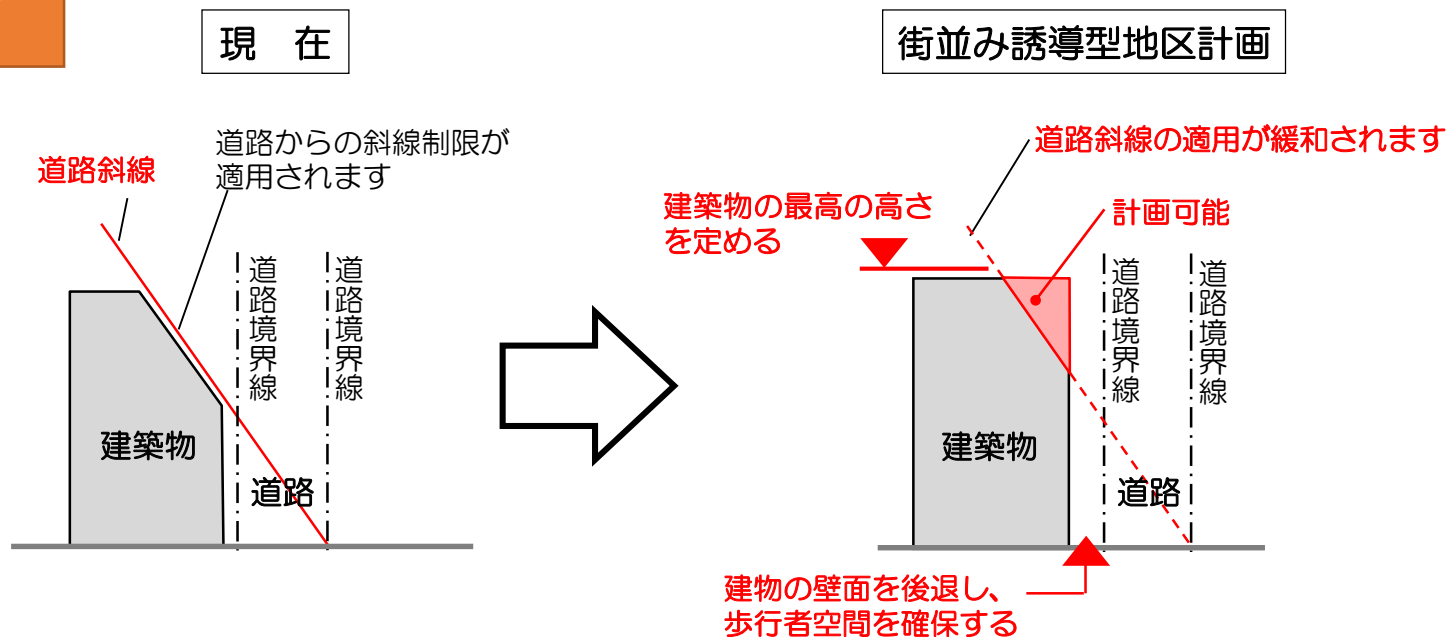
密集法: 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律

歴まち法: 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

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、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



地区計画で想定される建築物等のルール

①建築物等の用途の制限

②容積率の最高限度

③建ぺい率の最高限度

④敷地面積の最低限度

⑤建築面積の最低限度

⑥壁面の位置の制限

⑦壁面後退区域における
工作物の設置の制限

⑧建築物等の高さの最高
限度

⑨建築物の形態又は色彩
その他の意匠の制限

⑩建築物の緑化率の最低
限度

⑪垣又はさくの構造の制限

○上記の②④⑥⑦⑧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。

○上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。

5. 今後のスケジュールについて(予定)

今後のスケジュール（予定）

平成30年度（2018年度）

【前回】
平成30年
10月16日（火）19日（金）、
20日（土）
オープンハウス

【今回】
まちづくり計画（中間のまとめ）
平成30年12月14日（金）
第8回意見交換会
平成30年12月18日（火）
オープンハウス

【次回予定】
平成31年1月末頃

平成31年1月～

まちづくり計画（案）の策定

まちづくり計画
策定



※意見交換会や オープンハウス等の開催

地区計画素案等の検討

○オープンハウスとは、会場にパネル等で資料を展示し、来場された皆さまに区の担当職員等が直接説明する方式です。