

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(中間のまとめ)の策定等について

阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりを総合的・一体的に進めるため、(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(中間のまとめ)を策定しましたので、まちづくりの取り組み状況と合わせて、以下のとおり報告いたします。

1 まちづくり計画(中間のまとめ)の策定

(1) まちづくり計画の位置付け・構成

「杉並区まちづくり基本方針」や「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」に基づき策定するものであり、駅北東地区におけるまちの将来像やまちづくりの目標、まちづくりの方針、具体化の手法等で構成する。

(2) テーマごとのまちづくり方針

検討対象区域の現状や課題、上位方針や関連計画等の位置付けを踏まえ、4つの個別テーマ(土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい)を設定し、各テーマに対応したまちづくりの方針や取組の方向性を定めた上で、地区計画や用途地域変更等の都市計画手法の活用や区の道路事業、関連する制度・事業の活用により、その具体化を図るものとする。 **資料1**

2 まちづくりの取り組み状況

(1) 意見交換会等の開催状況と今後の進め方

○まちづくり計画等の策定を進めるため、地域住民等との意見交換会(これまで7回)等を開催するとともに、10月にはオープンハウスを開催し、まちづくりの取り組み状況の周知を図り、ご意見を伺った。 **資料2**

○今後も、意見交換会等を開催し、策定した「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(中間のまとめ)」についてご意見を伺うとともに、地区計画(素案)の策定に向けた協議・調整を進めていく。

(2) 土地地区画整理事業の検討状況

昨年6月に締結した「阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの推進に関する協定書」に基づき、地権者及び病院運営法人と協議を行い、本年11月9日付けで「個人共同施行土地地区画整理事業の実施に関する基本協定書」を締結した。

3 今後のスケジュール(予定)

平成30年12月	都市計画審議会へ報告 意見交換会・オープンハウスの開催
平成31年1月	意見交換会の開催等
2月～	まちづくり計画の策定・地区計画(素案)の策定
平成31年度	都市計画手続・都市計画決定

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画 (中間のまとめ)

平成30年11月

杉並区都市整備部

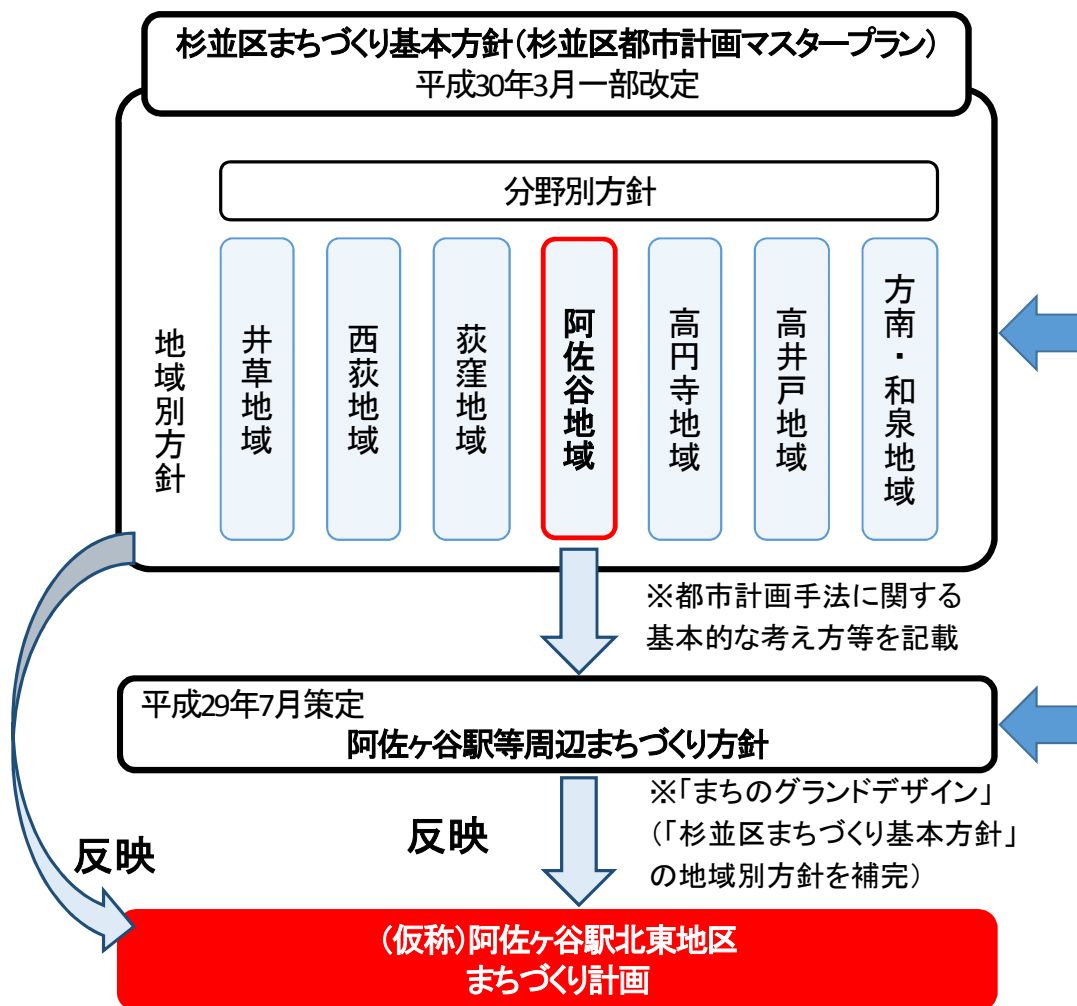
1.(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の目的、位置付け等

策定の目的

○阿佐ヶ谷駅北東地区については、総合病院の移転改築の考えが示されたことを踏まえ、教育環境の向上を図ることを第一とし、あわせて地域の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ともに、将来に向けて、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ため「杉並第一小学校等施設整備等方針」を策定しました。

○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、関連する方針や計画に基づき、これまでの意見交換会等における地域住民の意見等を踏まえ、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」(以下「まちづくり計画」という。)を策定し、総合的・一体的なまちづくりに取り組みます。

まちづくり計画の位置付け



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)(抜粋)

- 周辺沿道のきめ細かい延焼遮断機能の構築
- 第5章 地域別方針(4阿佐谷地域)
- 3 阿佐ヶ谷駅周辺及び南阿佐ヶ谷駅周辺の一体的な生活拠点の形成
- 3-1 阿佐ヶ谷駅周辺の地域生活拠点の充実
- 駅北東地区については、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**します。移転する小学校の跡地については、**駅至近の立地を生かし、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**します。また、屋敷林を含む区域については、総合病院の移転改築に際して、**計画的に高度利用を図るとともに、地区計画制度等の活用により、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ります。**
- 新進会商店街通りについては、地区計画制度を活用した魅力的な街並み形成等により、買い物環境の向上等に取り組みます。

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針(抜粋)

- 5. 取組の重点化
- 重点的取組(1)阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり
- 防災性・安全性の向上と、駅前には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
- 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**します。
- ※『阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針』は『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)』の地域別方針(阿佐谷地域)を補完し、おおむね20年後の未来を視野に入れたもので、まちの将来像やその実現のための取組の方向性を示す「まちのグランドデザイン」として、区民・事業者・行政が共有するものとなっています。

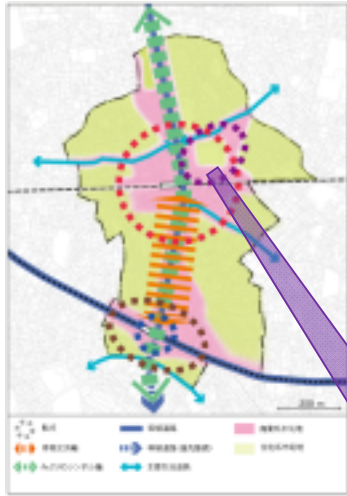
2. まちづくり計画の検討区域

○阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針等の位置付けを踏まえ、杉並第一小学校、けやき屋敷、総合病院と駅周辺の商業施設・商店街を含む区域を基本として、地区計画等の策定を検討します。



3. 阿佐ヶ谷駅北東地区の現状と課題

【土地利用の現状】



①杉並第一小学校
 ・歴史と伝統ある小学校
 (区内最古創立明治8(1875)年)
 ・築年数が経過、校舎・校庭ともに区内最狭
 (敷地面積約5,500㎡)



②けやき屋敷
 ・貴重な屋敷林



③河北総合病院
 ・区内最大の病床数(407床)
 ・延床面積20,410㎡
 ・一日の外来患者数 約752人
 ・年間救急車搬送件数7,448台
 ・増築等で機能分散、一部建物が更新時期

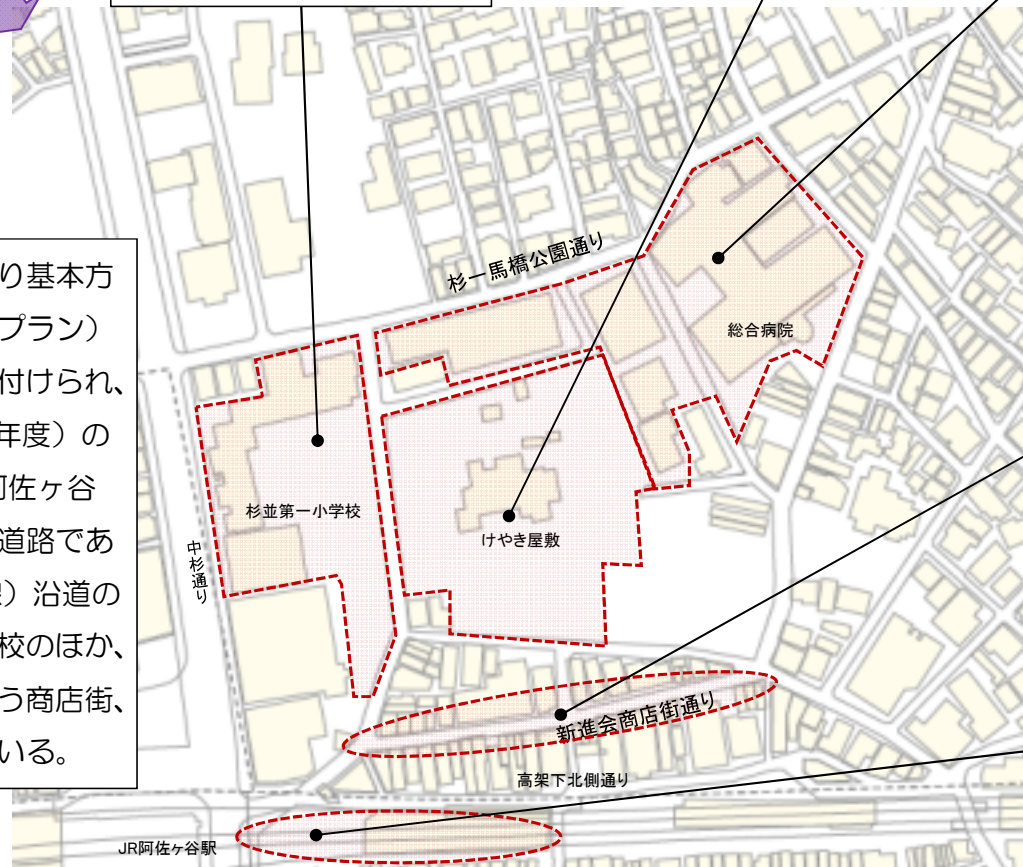
※いずれも本院と分院の合計(2017年度) 出典:河北総合病院公式ウェブサイト



④新進会商店街
 ・商店、飲食店、事務所等が並ぶ

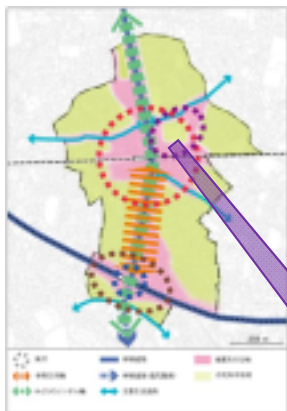


⑤ビーンズ阿佐谷
 ・高架下の商店街
 (平成29年7月リニューアル・オープン)



北東地区は、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)において地域生活拠点に位置付けられ、一日平均45,642人(2017年度)の乗車客数を有するJR中央線阿佐ヶ谷駅の北東に位置し、補助幹線道路である中杉通り(補助第133号線)沿道の立地に、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積している。

【区域内の道路の現状】



①杉一馬橋公園通り(幅員:約4.5~6m未満) ㊦ ㊧ ㊨

- 幅員:約4.5~6m未満 車両通行量:約1,476台(中杉通り出口) ㊦
- 歩道のない一方通行で通学路
- 災害時の一時避難地である馬橋公園方向へのアクセス向上や避難路の確保、周辺の消防活動の円滑化、歩道設置による通学路としての安全性向上、自動車交通の円滑化等の観点から、主要生活道路として拡幅・相互通行化が必要



世尊院前交差点出口



世尊院前交差点手前



河北総合病院付近



⑥病院周辺道路

- 病院への車両等通行
- 【写真上】病院西側道路(幅員:3.7~5.5m)
- 【写真下】病院東側道路㊩(幅員:約6.4m)



③杉一・けやき屋敷の間道路
(幅員:5.3~5.7m)

- 杉一小通学路



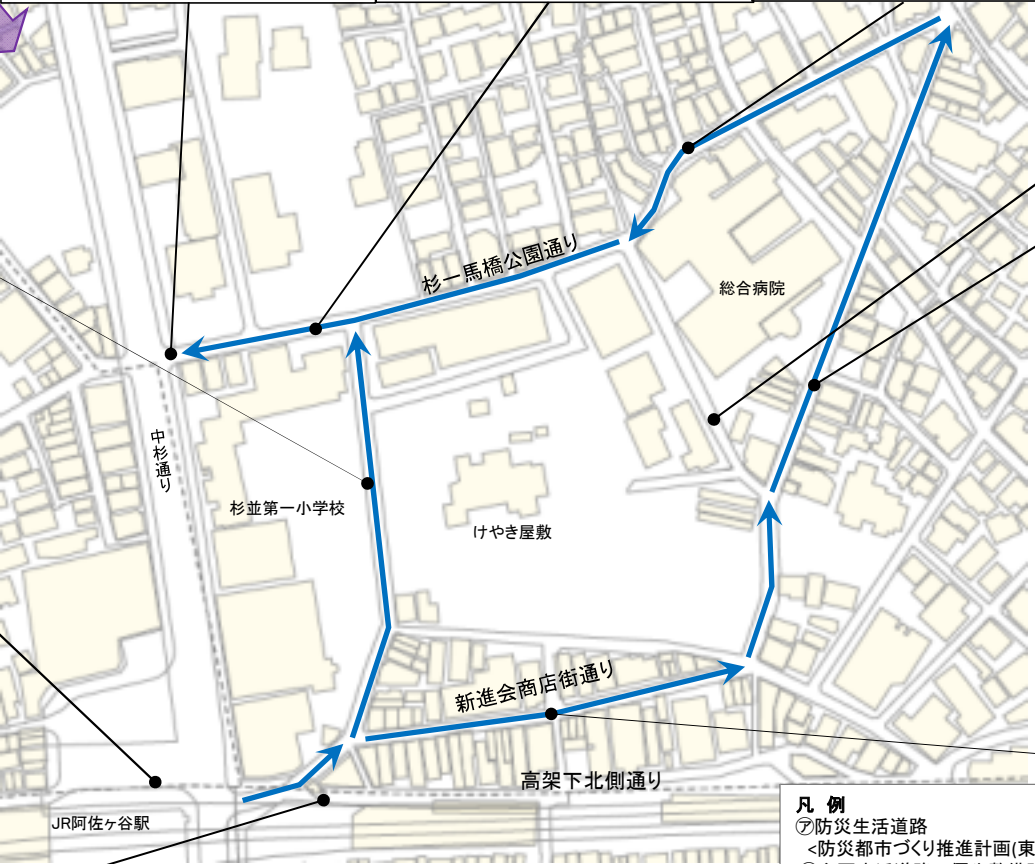
④中杉通り(補助第133号)
(計画幅員:20m)



⑤高架下北側通り ㊩

(幅員:1.6~4.7m)

- 歩行者数:5,405人 ㊦
- 歩行者通行量が多く裏道的雰囲気



②新進会商店街通り
(幅員:約4.5m)

- 自動車交通量:1,075台 ㊦
- 年間救急車搬送件数:7,448台 ※
- 買い物や通院等の歩行者のほか、救急車両を含む病院関係車両、馬橋公園方面(北東)や中央線南側への通過車両等が集中

凡例

- ㊦防災生活道路
- <防災都市づくり推進計画(東京都)>
- ㊧主要生活道路の優先整備路線
- <すぎなみの道づくり(道路整備方針)>
- ㊨自転車ネットワーク路線
- (優先整備路線)
- <杉並区自転車ネットワーク計画>
- ← = 一方通行

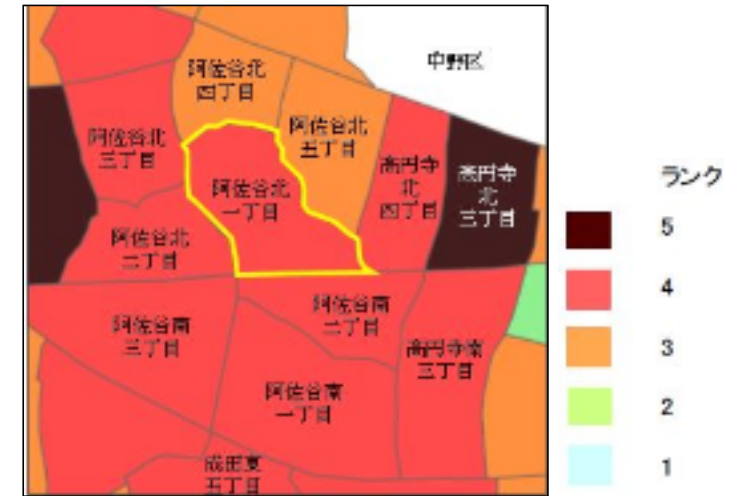
㊦平成28(2016)年2月1日(火)7時~19時の交通量調査
※については、河北総合病院本院と分院の合計(2017年度)
出典:河北総合病院公式ウェブサイト

4.まちづくりの課題

（課題1）震災時に甚大な被害が想定

- ・北東地区を含む阿佐谷北一丁目一帯は、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）の防災まちづくり方針において、防災機能の重点強化地域に位置付けられています。また、東京都の地震に関する地域危険度測定調査（第8回）において、阿佐谷北一丁目の総合危険度（建物倒壊の危険性、火災の発生による延焼の危険性、災害時活動困難度を加味して総合化したもの）は都内5177町丁目中306位（危険度ランク5段階中4）です。加えて、東京都防災都市づくり推進計画の整備地域（阿佐谷・高円寺周辺地域）内に位置するなど、震災時に甚大な被害が想定されています。
- ・なお、平成29年度に公表した、区の地震被害シミュレーションでは、首都直下地震発生時に対象地区の多くの範囲で震度6強の被害が予測されており、その周辺においては甚大な焼失被害を受ける恐れがあるため、防災・減災対策が喫緊の課題です。

▼ 総合危険度ランク図



出典：地震に関する地域危険度測定調査（第8回）

（課題2）道路基盤の改善

北東地区及びその周辺道路については、その多くが幅員6m未満の道路で構成されています。特に災害時における当地区を含む周辺住宅地における消防活動が困難であることや、一時避難地に指定されている馬橋公園へのアクセス性の向上、年間7,448台の総合病院への救急車両の通行、一日約1,000台の交通量がある商店街通りの交通負担の軽減などが課題です。

（課題3）貴重なみどりの保全・創出

北東地区及びその周辺は、駅至近にありながら、けやき屋敷はもとより、中杉通りのケヤキ並木や社寺地のみどりなど、まとまったみどりを有しています。このため、将来にわたり、当地区のみどりの保全・創出を図り、周辺環境や景観と調和した魅力的な街並み形成を図る必要があります。

（課題4）更新時期を迎えた複数の大規模建築物等

北東地区の多くは、駅至近の特性を踏まえ商業地域（防火地域）や近隣商業地域に指定されていますが、道路基盤や法規制により建物の機能更新が難しく、都市計画に定める適正な土地利用が行われていない状況です。

（課題5）駅前にふさわしいにぎわいの創出

駅至近の幹線道路沿道の立地性を踏まえ、商業・業務などの多様な都市機能の集積を図るとともに、地域生活拠点に相応しい密度の土地利用を誘導し、良好な街並み形成を図る必要があります。

5.まちづくり計画の構成

○杉並区まちづくり基本方針や阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針等に基づき策定するものであり、阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちの将来像やまちづくりの目標、まちづくりの方針、具体化の手法等で構成しています。

○地区計画や用途地域変更等の都市計画手法の活用や区の道路事業、関連する制度・事業の活用により、その具体化を図るものとします。

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

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

【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

個別テーマ(目標、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

具体化の手法

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

関連する制度・事業

- 道路基盤整備等
 - ・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） 等

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の実現

6. まちの将来像やまちづくりの目標、個別のまちづくりの方針の考え方

○「まちの将来像」や「まちづくりの目標」を踏まえ、4つの個別テーマ(土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい)を設定し、各テーマに対応したまちづくりの方針や取組の方向性を明らかにします。

○個別テーマ(土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい)の構成は以下のとおりとします。

- ▶まちづくりの方針…阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の位置付け等を基本に、意見交換会での意見等を踏まえ定めます。
- ▶取組の方向性…まちづくりの方針を実現するための具体的な手法や進め方などを明らかにします。

【まちの将来像】

**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**

【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

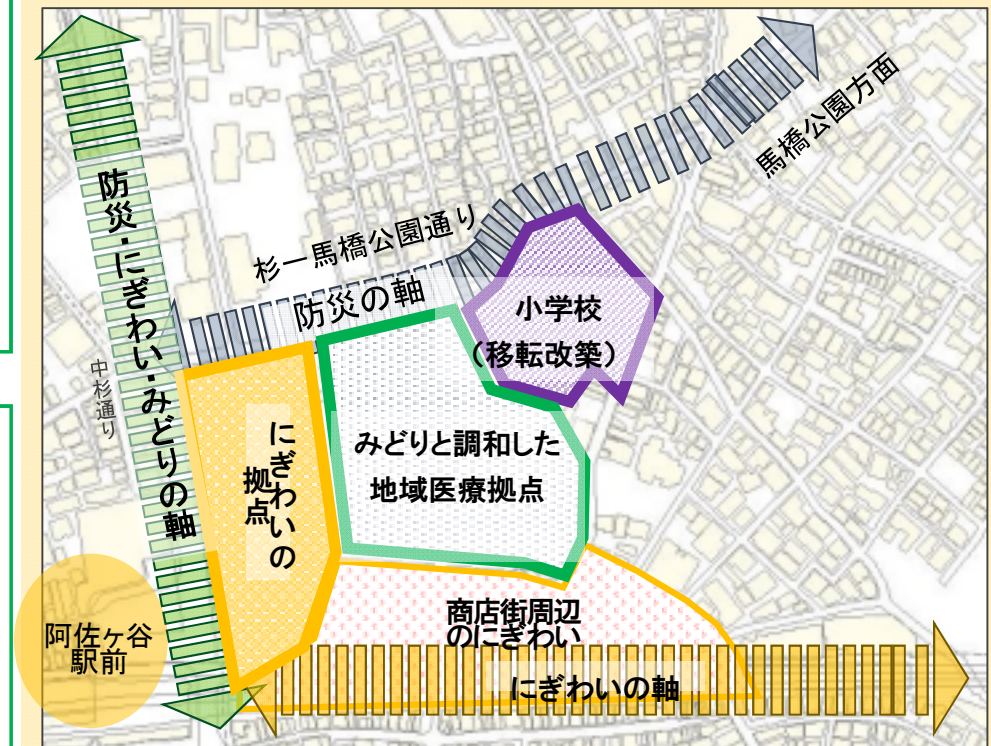
【4つの個別テーマ】

- 土地利用(大規模敷地ゾーン、商店街ゾーンに区分)
- 安全・安心
- みどり・景観
- にぎわい

※上記の各テーマに対応した「まちづくりの方針」と「取組の方向性」を定めます。

阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの方針図

まちづくり計画は、阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の重点的取組に定める「まちづくりの方針図」をもとに、検討を行います。



出典: 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

7.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(土地利用)

○検討区域を小学校や総合病院等の土地利用転換が行なわれる3つの大規模敷地などの「大規模敷地ゾーン」と、駅至近にある新進会商店街通りを中心とした「商店街ゾーン(新進会商店街)」の2つに区分し、その上で、それぞれのゾーンごとの街区特性等を踏まえたまちづくりの方針や取組の方向性を定めます。

【土地利用】



(まちづくりの方針)

- 杉一馬橋公園通り等の道路基盤の改善と、にぎわい・文化・交流・教育・医療などの多様な都市機能の向上。みどりや周辺の住環境とも調したまちづくりを計画的に推進します。
- 病院や小学校移転用地(街区B、C)など各街区の特性に応じた土地利用を誘導します。
- 杉並区景観計画等の運用により、みどりと融合した魅力的な景観づくりを進めます。

(取組の方向性)

- 杉並第一小学校跡地(街区A)及び病院移転用地(街区B)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)を検討します。
- 地区計画制度を活用し、「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の設置制限」等、街区の特性に応じた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を誘導します。
- なお、これらのルールについては、各街区ごとの土地利用特性やまちづくりへの貢献等に応じた、適切な制限内容となるよう検討を行います。

(まちづくりの方針)

- 土地の有効利用や建物更新を促進し、歩いて楽しいまちづくりにつながる快適で安全な買い物環境の向上や店舗の連続性などの魅力的な街並み形成を図ります。

(取組の方向性)

- 街並み誘導型地区計画を活用し、「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の設置制限」等のルールを定め、建築物等の建替えの際に歩行空間の確保や良好な街並み形成を図ります。
- これらのルールについては、商店街関係者等の意見聴取を踏まえつつ、適切な制限内容となるよう検討を行います。

8.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(安全・安心)

(まちづくりの方針) ※阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

▶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

・総合病院と小学校の移転改築を契機として、土地区画整理事業等の手法を活用し、主要生活道路である杉一馬橋公園通りの拡幅(車道・歩道を合わせて幅員9m)・相互通行化と周辺区道等の拡幅・付替えを行います。これにより、災害時の一時避難地である馬橋公園方面へのアクセス向上や避難路の確保、周辺の消防活動の円滑化、歩道設置による通学路としての安全性向上、自動車交通の円滑化等を図ります。(※)

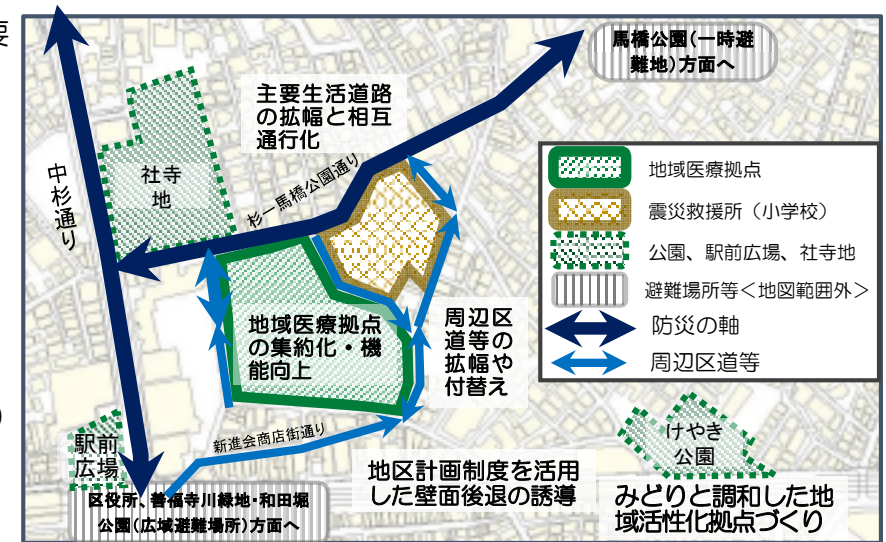
・新進会商店街通り等については、地区計画制度を活用し建替えの際に建物の壁面後退を誘導するほか、並行する杉一馬橋公園通りの拡幅により商店街への車両の流入を減らすことで、歩行者等の安全性・快適性の向上を図ります。(※)

▶地域医療拠点の集約化・機能向上

・総合病院の移転改築により、医療施設の集約化と機能向上を図ります。また、中杉通りから病院への救急車両等のアクセスを改善します。(※)

▶災害に対する地域の安全性の向上

・小学校の移転改築を契機として、震災時に甚大な被害が想定される地域内に新たなオープンスペースを創出し、災害に対する地域の安全性向上を図ります。(※)



出典:阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

(取組の方向性)

- 区の道路事業により、主要生活道路の優先整備路線に位置付けられた、杉一馬橋公園通りの拡幅整備を行います。あわせて、個人共同施行の土地区画整理事業と連携し、3つの大規模敷地周辺の道路拡幅整備等を通じ、地区内の交通の円滑化など道路環境の改善を図ります。また、これらの整備とあわせて、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による安全で快適な道づくりを進めます。
- 新進会商店街通りについては、街並み誘導型地区計画を活用し、建物の更新に応じて、段階的に歩行空間を確保することで、快適で安全な買い物環境の向上を目指します。
- 個人共同施行の土地区画整理事業による公共施設整備や敷地の整序により、地域医療拠点である総合病院の機能更新や小学校の移転改築を順次進めることで、地域の防災性・安全性の向上を図ります。
- 「杉並区自転車ネットワーク計画」の自転車ネットワーク路線(優先整備路線)に位置付けられた杉一馬橋公園通り等の区道については、歩行者の安全性を高める自転車通行空間の整備に努めます。
- 北東地区内の狭あい道路については、杉並区狭あい道路拡幅事業における整備地区との位置付けを踏まえ、戸別訪問などにより、制度を周知し、道路の拡幅整備を進めます。
- 水害対策について、施設建設に当たり「杉並区雨水流出抑制施設設置指導要綱」を踏まえ、適切な雨水浸透・貯留施設の設置を誘導します。また、下水道について、東京都下水道局と連携し、施設の拡充を図るとともに浸水対策に関する情報提供に努めます。

9.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(みどり・景観)

(まちづくりの方針) ※阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

▶屋敷林のみどりの保全と周辺環境との調和

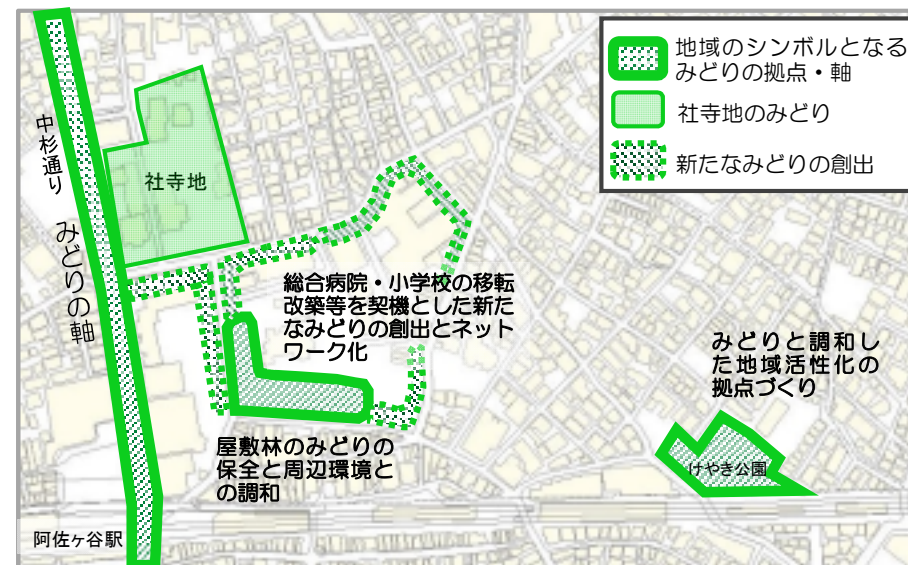
・総合病院の移転改築に際して、土地利用の見直しと地区計画制度等の活用により、地域のシンボルであるけやき屋敷のみどりを将来にわたって可能な限り保全し、周辺環境との調和を図るとともに、地域住民や病院、商店街を訪れる人にもさらに親しまれるみどりとして、地域への開放を検討します。(※)

▶新たなみどりの創出とネットワーク化

・総合病院や小学校の移転改築等を契機として、新たなみどりのネットワーク創出を図ります。(※)

・中杉通り、社寺地等を活用したみどりのネットワーク化を進め、駅前でありながら快適で潤いのある空間づくりに取り組みます。(※)

・建築物の機能更新等に当たっては、阿佐谷の土地の歴史やみどりを活かした景観づくりに取り組みます。



出典:阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

(取組の方向性)

- 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)や地区計画制度を活用し、地域のシンボルであるけやき屋敷のみどりを将来にわたって可能な限り保全することで、周辺環境や景観との調和を図ります。加えて、地域住民や病院、商店街を訪れる人にもさらに親しまれるみどりとして、地域への開放を検討します。
- なお、保全した屋敷林の地域への開放等については、今後、病院計画の検討などの過程において、地権者・病院運営法人と協議を行い、適切な維持・管理の方法などを検討します。
- 土地区画整理事業等の実施に当たっては、東京都の「自然の保護と回復に関する条例」に基づく自然環境調査等を行い、けやき屋敷の屋敷林等における自然環境に配慮し、可能な限りのみどりの保全等につながる事業計画を検討します。
- 地区計画制度の活用(地区施設や緑化率等)や東京都及び杉並区の緑化基準の運用により、可能な限り敷地や建物の屋上、壁面等の緑化に努めます。
- 道路整備や建築物の機能更新等に当たっては、杉並区景観計画等の適切な運用により、検討対象区域内のみどりと調和した魅力的な景観づくりを進めます。

10.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(にぎわい)

(まちづくりの方針) ※阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

▶駅周辺にふさわしいにぎわい創出

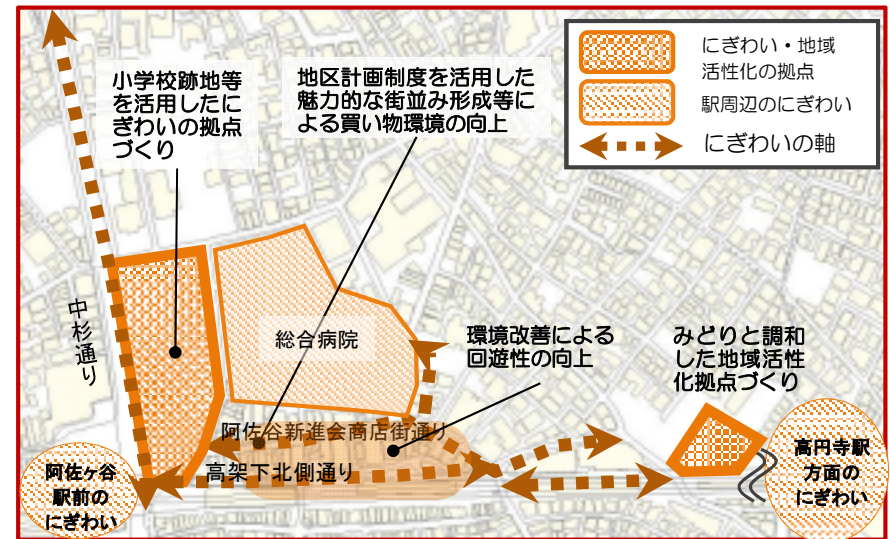
・地域生活拠点であり、一日平均45,642人(2017年度)の乗車客数を有するJR阿佐ヶ谷駅至近の幹線道路沿道という立地を活かし、土地の有効利用や都市機能の向上を図り、駅周辺に相応しいにぎわい創出を目指します。

▶杉一小跡地等におけるにぎわいの拠点づくり

・駅至近の立地を生かし、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うことにより、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、検討します。(※)

▶商店街周辺の歩いて楽しいまちづくり

・新進会商店街通りでは、地区計画制度を活用した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ます。
・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、駅からけやき公園方面や中央線南北方向など、地域の回遊性向上を図ります。(※)



出典:阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

(取組の方向性)

- 駅至近の立地を活かし、杉並第一小学校跡地を一体的な街区として土地利用の見直し(用途地域変更を想定)を図るとともに、街並み誘導型地区計画を活用し、「建築物の高さ制限」や「壁面の位置の制限」等、街区の特性に応じた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の立地を誘導します。
- 杉並第一小学校跡地の活用については、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踏まえながら、検討を行います。
- 新進会商店街通り等では、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より、買い物環境の向上等に取り組みます。
- 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、阿佐ヶ谷駅から阿佐谷地域区民センター等が整備されるけやき公園方面や中央線南北方向など、地域の回遊性向上を図ります。

11.具体的な取組

都市計画手法の活用

●地区計画の活用等

- ・まちづくり計画を実現するため、都市計画法に定める地区計画制度を活用します。この制度は、まちの将来像を実現するため、まちづくりの目標や方針、地区整備計画（建築物の制限等）等を、区が都市計画として決定するものです。
- ・地区計画に定めた建築物の制限等が適用されるのは、建築物の建替え時等です。また、本制度は届出・勧告を基本としますが、建築物の制限は、条例として定めることで、建築確認申請の確認対象項目となります。
- ・当地区における地区計画については、一般型地区計画と併用し街並み誘導型地区計画を活用し、「建築物の高さ制限」や「壁面の位置の制限」等のルールを定め、日影規制や斜線制限等の緩和の適用を検討します。なお、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。また、街並み誘導型地区計画の策定とあわせて、高度地区（区決定）の変更についても検討を行います。

●用途地域の変更

- ・本計画におけるまちづくりの方針を実現するために、杉並第一小学校跡地や総合病院の移転用地について、用途地域の変更を検討する必要があります。用途地域（容積率や建ぺい率等を含む）は、都市計画法に定める地域地区のひとつです。
- ・用途地域変更に関する都市計画決定は東京都が行いますが、その際、杉並区が決定する地区計画とあわせて、まちづくり計画に定めるまちの将来像と一致した土地利用の実現を図ります。

区の制度事業の活用

●みどりの保全・創出

- ・地区計画制度（地区施設や緑化率など）にあわせて、区の緑化推進事業（緑化計画書等の届出や接道部・屋上・壁面緑化助成、みどりのベルトづくり、保護樹木等指定制度、市民緑地等）を活用し、対象地区のみどりの保全・創出を図ります。

●良好な景観の形成

- ・北東地区は杉並区景観計画のモデル地区（中杉通り沿道周辺地区）に位置していることを踏まえつつ、杉並区景観計画の運用により、地区計画における形態・意匠の制限とあわせて、歴史や文化、みどりと融合した良好な景観形成に取り組みます。

●狭あい道路の拡幅整備

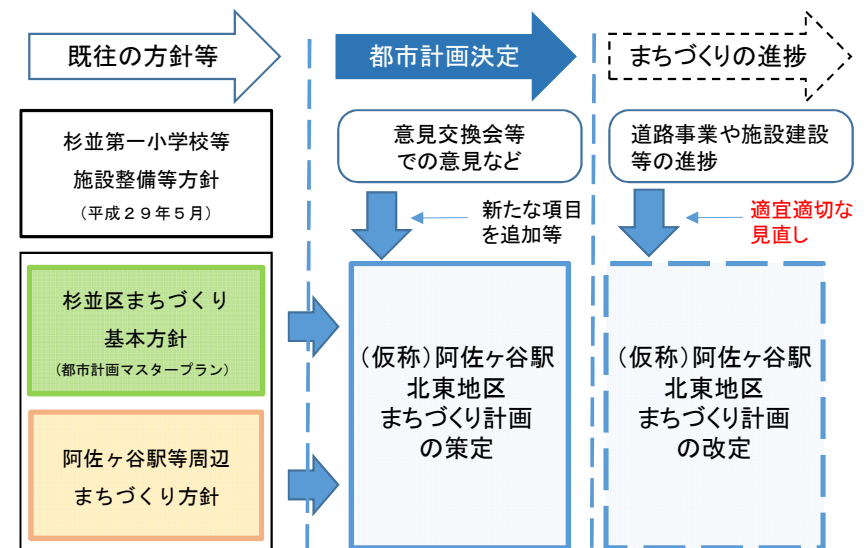
- ・北東地区内の狭あい道路については、重点地区の位置付けを踏まえ、普及啓発や戸別訪問等により、拡幅整備への協力を求める。

12.まちづくりを進めるにあたって

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) 地区レベルの都市計画である地区計画の策定や道路基盤整備等の実施に当たっては、地域住民や事業者への適切な情報提供等を行い、理解と協力を得ながら進めていきます。
- (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）との連携を図りつつ、まちづくりの基本となる道路基盤整備や敷地の整序等の計画的な推進等に取り組みます。
- (3) 土地区画整理事業等の進捗にあわせて計画される各街区での施設建設に当たっては、杉並区まちづくり条例の適切な運用のもと、地域住民等への情報提供や意見聴取等を行いながら進めます。
- (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します。
- (5) 北東地区のまちづくり計画の推進に当たっては、狭あい道路拡幅整備など、区のまちづくり施策との連携のもと進める。また、まちづくり計画の対象区域だけでなく、阿佐谷地域区民センターの移転改築に伴う「みどりと調和した地域活性化の拠点づくり」を通じた回遊性向上など、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。

北東地区のまちづくりは、都市計画の決定や土地区画整理事業の施行による道路基盤整備等の実施、それらと並行して、順次行われる一連の施設建設により実現されます。これらの事業は長期間に及ぶものであることから、まちづくり計画については、今後の事業進捗の段階に応じて適宜適切な見直しを検討します。



13.まちづくり計画の検討の経緯(意見交換会等の開催)

まちづくり計画を検討するにあたり、これまで以下の意見交換会等を開催してきました。

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。



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)



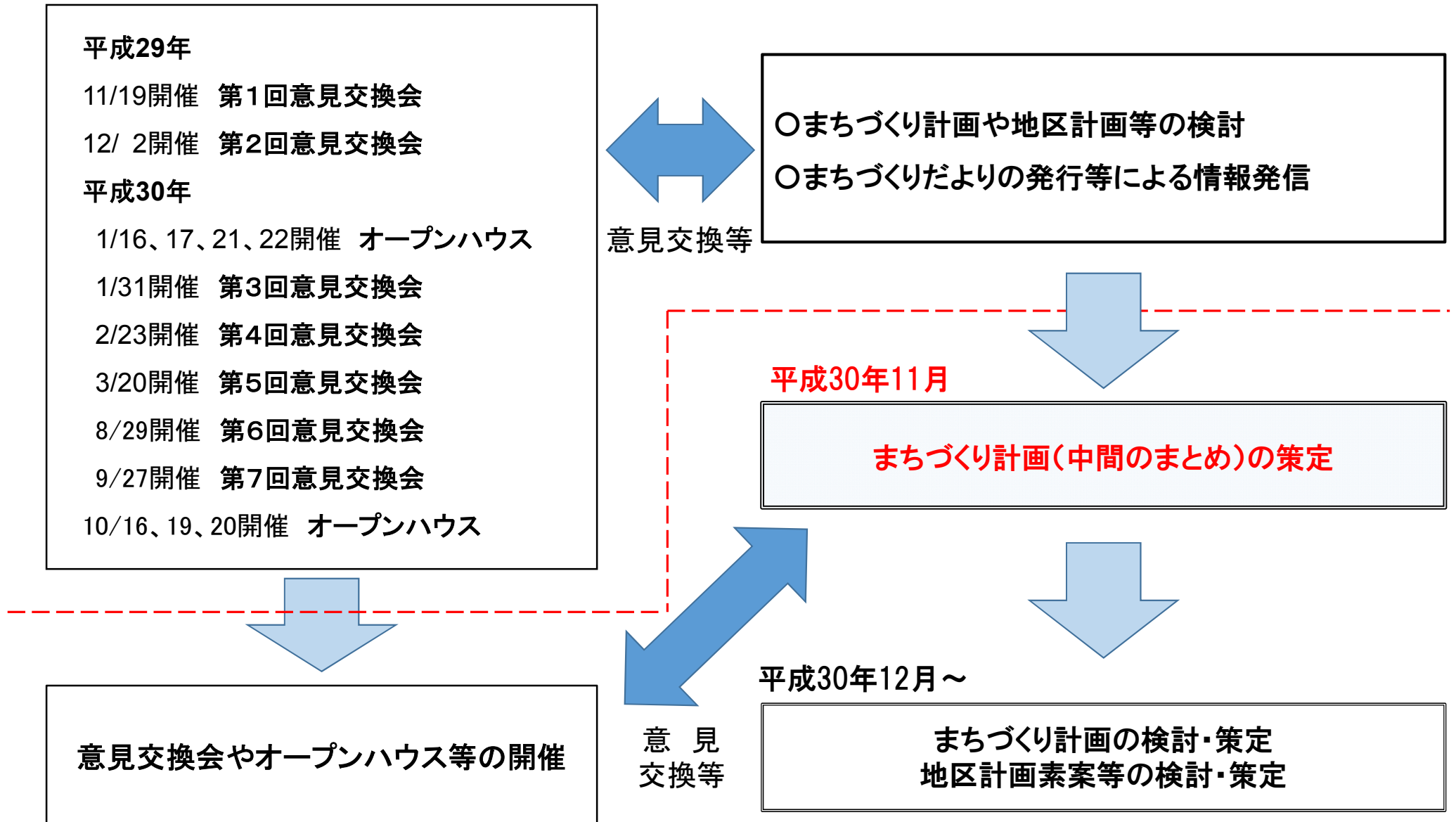
オープンハウス



意見交換会

14.今後のまちづくりの進め方

今後も意見交換会やオープンハウス等の開催、まちづくりだよりの発行等により、地域への情報発信や意見聴取を行いながら、「まちづくり計画」の策定を目指します。あわせて、地権者等との協議などを行いつつ地区計画制度の活用等の検討を進め、平成31年度の都市計画決定を目指します。



(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(中間のまとめ)概要

参考資料

■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ていきます。

○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。



○阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針等の位置付けを踏まえ、杉並第一小学校、けやき屋敷、総合病院と駅周辺の商業施設・商店街を含む区域を基本として、地区計画等の策定を検討する。

検討区域を示す

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の概要

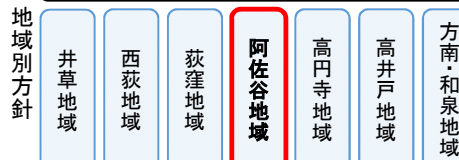
●まちづくり計画の位置付け

○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)

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

分野別方針



※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

反映 ※「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)

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区
まちづくり計画

※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

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

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
【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

※阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針を反映するとともに、[意見交換会等での意見などを踏まえた新たな視点](#)を、加える。

次頁参照

具体的な取組

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)
・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

関連する制度・事業

- 道路基盤整備等
・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)等

まちづくり計画の実現に向けて

- 地域住民等への適切な情報提供
- 個人共同施行者との連携
- 施設建設に当たっての地域住民等の意見聴取等
- 東京都等の関連機関に対する事業への協力要請
- 関連するまちづくり施策等との連携、ハード・ソフト両施策の連携

=北東地区の課題=

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

まちづくり計画・テーマごとのまちづくりの方針（概要）

（まちづくりの方針）

土地利用

【大規模敷地ゾーン等】

- ▶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

【商店街ゾーン】（新進会商店街等）

- ▶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）

- 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。
- 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て、適切な制限内容を検討。

安全・安心

- ▶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（※）

（※）阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

- 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

みどり・景観

- ▶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

（※）阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

- 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。

にぎわい

- ▶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（※）

（※）阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

- 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。

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり意見交換会等での主な意見

まちづくり in 阿佐ヶ谷 みんなで知ろう防災まちづくり

平成 29 年 9 月 18 日（月）阿佐谷地域区民センター（出席）22 名

＜説明内容＞

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。

＜主な意見等＞

- ・ 道路の拡幅整備について
- ・ 避難場所の確保について 等

第 1 回意見交換会

平成 29 年 11 月 19 日（日）阿佐谷児童館（出席）7 名

＜説明内容＞

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。

＜主な意見等＞

- ・ 商店街通りの交通環境（交通量や道路の幅員等）について
- ・ 歩行者の安全性について 等

第 2 回意見交換会

平成 29 年 12 月 2 日（土）阿佐谷地域区民センター（出席）10 名

※まちづくり事例見学：練馬駅南口地区、江古田北部地区

＜説明内容＞

地区計画や道路拡幅整備の先行事例の見学と意見交換。

＜主な意見等＞

- ・ 地区計画制度の活用について
- ・ 歩行者の安全性の確保について

第 3 回意見交換会

平成 30 年 1 月 31 日（水）阿佐谷地域区民センター（出席）14 名

＜説明内容＞

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。

＜主な意見等＞

- ・ 地区計画の目標像の明確化について
- ・ 建築物等のルールの考え方（高さや壁面の位置の制限）について
- ・ 建物等の色彩について

第 4 回意見交換会

平成 30 年 2 月 23 日（金）阿佐谷地域区民センター（出席）11 名

＜説明内容＞

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。

〈主な意見等〉

- ・ 杉一馬橋公園通りの交通安全上の課題について
- ・ 屋敷林とその周辺の景観について
- ・ 建築物等のルールの考え方（地区計画の適用時期等）について 等

第5回意見交換会

平成30年3月20日（火）阿佐谷地域区民センター（出席） 19名

〈説明内容〉

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。

〈主な意見等〉

- ・ 高さ制限の考え方について
- ・ 地区内の景観の考え方について
- ・ 屋敷林の保全等について

第6回意見交換会

平成30年8月29日（水）阿佐谷地域区民センター（出席） 28名

〈説明内容〉

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。

〈主な意見等〉

- ・ 意見聴取の方法について
- ・ 道路基盤整備に伴う歩行者の動線について
- ・ 建築物の高さ制限の考え方について 等

第7回意見交換会

平成30年9月27日（木）阿佐谷地域区民センター（出席） 18名

〈説明内容〉

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（最高高さ、緑化率）等について説明し、意見交換を行った。

〈主な意見等〉

- ・ みどりの保全について
- ・ 道路整備に伴う交通処理について 等

オープンハウス

平成30年10月16日（火）阿佐ヶ谷駅高架下（ビーンズ阿佐ヶ谷てくて広場）

平成30年10月19日（金）、20日（土）阿佐谷地域区民センター（出席）合計102名

〈説明内容〉

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。

〈主な意見等〉

- ・ まちづくりの計画やスケジュールについて
- ・ みどりの保全や創出について 等