

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）等の策定について

本年 9 月、阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）（以下、「地区計画原案」という。）等を策定し、都市計画法や杉並区まちづくり条例に基づく手続きを行いました。

これを踏まえ、地区計画（案）等を策定しましたので、今後の進め方等と併せて、以下のとおり報告いたします。

1 地区計画原案等の説明会等

- (1) 地区計画原案等の説明会（まちづくり条例第 10 条）
別紙 1 のとおり
- (2) 原案の公告・縦覧（まちづくり条例第 9 条）
 - ・期間：令和元年 9 月 27 日～10 月 10 日
 - ・場所：市街地整備課、阿佐谷地域区民センター
 - ・実績：2 名
- (3) 意見提出の内容と区の考え方（まちづくり条例第 11 条）
 - ・意見提出実績 計 14 名（区域内土地所有者等 3 名）
 - ・意見の概要と区の考え方 別紙 2 のとおり

2 地区計画（案）等の策定（詳細は別紙 3 参照）

	都市計画の名称	決定権者
①	東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(案)	杉並区
②	東京都市計画 高度地区の変更(案)	
③	東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更(案)	
④	東京都市計画 用途地域の変更(区原案)	東京都

3 今後の進め方

区が決定権者である地区計画等（上記①②③）については、原案の意見提出の結果や東京都への協議結果等を踏まえ、策定した地区計画等について、都市計画法に基づく公告・縦覧・意見書の提出の手続きとともに、説明会を実施した上で、杉並区都市計画審議会に諮問を行う。

なお、都が決定権者である用途地域の変更（上記④）については、杉並区原案を踏まえ、東京都において都市計画の案に関する手続きを進める。

4 スケジュール（予定）

- 令和元年 12 月～ 地区計画案等の公告・縦覧、意見書の提出（都市計画法第 17 条）
説明会等の開催 杉並区都市計画審議会への諮問
- 令和 2 年 3 月 地区計画等の決定

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画原案説明会等の実施状況について

1 開催概要

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画原案説明会

○日時 令和元年9月27日（金）

○場所 杉並第一小学校体育館（出席76名（地区内17名、地区外59名））

＜説明内容＞

「阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）」等について説明を行ない、ご意見を伺った。

「オープンハウス形式」の説明会

○日時 令和元年9月28日（土）

○場所 杉並第一小学校図書室（来場29名）

＜説明内容＞

原案説明会での説明内容をパネルで掲示し、来場された方に区職員が個別に説明を行ない、ご意見を伺った。

2 主なご意見（要旨）

【区域内（土地所有者等）】

○原案関係

- ・地区計画原案に賛成である。早期の完成に期待する。

○その他

- ・施設移転に伴い、生活上の不安が大きい。建設等の際の対応を望む。

【区域外からの意見】

- ・小学校移転に反対である。（土壌汚染や浸水への懸念等）
- ・けやき屋敷は区が買い取るか、借りてみどりを残すべきである。
- ・緑化率25%は引き上げるべきである。
- ・小学校跡地の商業ビル建設に反対である。（商店街衰退やビル風等の懸念）
- ・意見募集の対象者や意見提出の方法等に問題がある。
- ・北東地区以降の杉一馬橋公園通りの拡幅手法を明確にすべきである 等

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）の意見提出等の状況について

縦覧（まちづくり条例第9条）

- 期 間 令和元年9月27日（金）～10月10日（木）
- 場 所 都市整備部市街地整備課、阿佐谷地域区民センター
- 縦覧者 2名（市街地整備課1名、区民センター1名）

意見提出（まちづくり条例第11条）

- 期 間 令和元年9月27日（金）～10月17日（木）
- 対 象 区域内の土地所有者及び利害関係を有する方
- 方 法 持参又は郵送
- 意見概要

(1) 提出者数

総数	区域内（上記対象者）	区域外
14名	3名	11名

(2) 意見書の主な意見（要旨）と区の考え方

	ご意見	区の考え方
＜地区計画原案全般＞		
区域内土地所有者等からのご意見		
1	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。	阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりについては、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」（以下、「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。
2	杉並区全体で話し合うべきことであるが告知が少ないと思う。北東地区だけの話し合いだけで進めるのはおかしいと思う。区長が説明会に一度も来ないのは不思議である。	まちづくり計画の策定にあたっては、その柱となる地区計画の策定により、新たな建築物に制限を課すことを念頭に、北東地区の土地所有者の方など利害関係を有する方を対象に、平成29年11月から意見交換会やオープンハウス等(13回)を開催し、ご意見を伺ってまいりました。 その上で、まちづくり計画案について、北東地区内へのまちづくりだよりの各戸配布等に加えて、区のホームページによる周知を図り、広く皆様からの

		<p>ご意見を伺った上で、まちづくり計画として策定したところです。</p> <p>また、地区計画については、その素案から原案と続く一連の過程において、素案・原案の内容や策定手続き等の情報提供や、都市計画法やまちづくり条例に基づく説明会の開催等を通じ、地域住民等のご意見を伺いながら、検討を進めているところです。</p> <p>今後も、地区計画の決定に向けて、案の公告・縦覧や意見提出等の手続きにより、ご意見を伺いながら進めてまいります。</p>
3	<p>本地区区計画は、住民側の規制を強化し、総合病院を都合の良い施設を造るためのものである。近隣住民の協力・犠牲を求めるのであれば、最低限総合病院の配棟や出入口が明示されるべきである。救急車両についても周辺住民の痛みを考慮した経路を考えるべきである。</p>	<p>総合病院の配棟や出入口等の計画内容については、今後法令等に基づく説明会等を通じて明らかにされるものと認識しております。</p> <p>なお、救急車両の運行や経路に関するご意見については、事業者である病院運営法人にお伝えします。</p>
区域外の方からのご意見		
4	<p>地区計画原案の説明会でも、原案に反対する意見が圧倒的に多く、「阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画」の進め方に対し、たくさんの区民が不信感をもっている。区民の意見を広く真摯に聴くという区の姿勢を求める。区民全体に影響する問題を地権者関係者のみに限定して意見書を求めようとした区の姿勢は理解できない。</p> <p>【同様のご意見 1 件】</p>	<p>まちづくり計画の策定にあたっては、その柱となる地区計画の策定により、新たな建築物に制限を課すことを念頭に、北東地区の土地所有者の方など利害関係を有する方を対象に、平成 29 年 11 月から意見交換会やオープンハウス等(13 回)を開催し、ご意見を伺ってまいりました。</p> <p>その上で、まちづくり計画案について、北東地区内へのまちづくりだよりの各戸配布等に加えて、区のホームページによる周知を図り、広く皆様からのご意見を伺った上で、まちづくり計画として策定したところです。</p> <p>また、地区計画については、その素案から原案と続く一連の過程において、素案・原案の内容や策定手続き等の情報提供や、都市計画法やまちづくり条例に基づく説明会の開催等を通じ、地域住民等のご意見を伺いながら、検討を進めているところです。</p> <p>今後も、地区計画の決定に向けて、案の公告・縦覧や意見提出等の手続きにより、ご意見を伺いながら進めてまいります。</p>

5	<p>まちづくりは、車優先ではなく、自転車道や歩道を作り、緑の維持・増加など、高層ビルは作らない住民に優しいまちにしてほしい。区民の暮らしを大切にしない計画案であると思う。</p>	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりについては、杉並区都市計画マスタープラン等に基づき、地域の防災性・安全性の向上と、将来に向けてみどりの保全創出やにぎわい創出など、住環境とも調和したまちづくりを、個人共同施行の土地地区画整理事業等と連携しつつ、計画的に進めるものです。</p>
6	<p>本意見書の提出が広く区民の意見を聞くようになっていないのは何故か。また、意見書の提出方法が郵送・持参に限定している理由は何故か説明を求める。 【同様のご意見 3 件】</p>	<p>地区計画原案に対する意見書の提出は、都市計画法及び杉並区まちづくり条例に基づき、地区計画の案を作成するにあたり、区域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とするものであることから、それらの方を意見提出の対象としました。 なお、対象の方以外から提出されたご意見についても、同様にお受けするとともに参考意見として整理いたしました。</p>
7	<p>意見書の提出方法について、なぜ FAX は受け付けていないのか理由がわからない。区・地権者・病院の三者だけで勝手にものごとを決定するのはおかしいと思う。 【同様のご意見 2 件】</p>	<p>地区計画原案に対する意見提出の目的は、都市計画法及び杉並区まちづくり条例に基づき、地区計画の案を作成するにあたり、区域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です。 このため、その意見書には、個人の権利関係等に関する情報が記載されることを考慮し、より確実な到達手段である郵送・持参に限定したものです。</p>
8	<p>地区計画原案の説明会について、質問への回答が的外れであり、質問が 1 回しかできないのも不公平極まりない。</p>	<p>地区計画原案の説明会は、都市計画法及び杉並区まちづくり条例に基づき、地区計画の案を作成するにあたり、原案の内容をご説明し、区域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開催したものです。 このため、説明会においては、原案に関するご意見について意見交換を行うとともに、施設建設や土地地区画整理事業等の関連事業へのご質問については、区の関係課及び事業者にお伝えする旨、回答したものです。</p>
9	<p>防災は喫緊の課題としているが、なぜ避難地を減らすのか。どの部分が安全・安心なのか明示すべきである。</p>	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取り組みは、道路基盤の整備による周辺の消防活動の円滑化や小学校の移転改築を契機とした新たなオープンスペースの確保等により、震災時に甚大な被害が想定される北東地区及びその周辺地域の防災性向上という喫緊の課題に対応するものです。</p>
10	<p>地域危険度測定調査(東京都)を熟知せず、災害発生時の危険性を回避する考慮がなされ</p>	<p>このため、震災時の安全性の向上等に資するよ</p>

	<p>ていない計画である。危険度の高い地域では、建物の耐震性の向上や不燃化を図るとともに、延焼を遮断する高幅員道路や、災害発生時の避難や消火・救援活動を支える地域レベルの道路など、周辺町丁目も含めて、様々な震災対策を重層的・総合的に進めていく必要がある。</p>	<p>う、区の道路事業や土地区画整理事業による杉一馬橋公園通りの拡幅・相互交通化と周辺区道等の拡幅・付替えを行うことで、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、周辺地域の消防活動の円滑化等の防災・減災のまちづくりに取り組むものです。</p>
11	<p>延焼を食い止めるのに必要な道の幅（延焼遮断帯：幅員 11m～27m 以上で沿道の不燃化率の条件付き）、火災から逃げる時など命を守るのに必要な道路の幅（幅員 15m 以上ないと危険）、杉一小に危険が迫った時に避難するのは、広さ 5ha 弱の馬橋公園（一時避難場所）となっているが、火災の輻射熱から身体を守るためにおよそ 10ha 以上が必要。こういったことを踏まえた計画になっているか説明がない。</p>	<p>「東京都防災都市づくり推進計画」では、中杉通りが主要延焼遮断帯に、杉一馬橋公園通りは、防災上重要な道路にそれぞれ位置付けられています。区としてもこうした位置付けを踏まえ、中杉通りから一時避難地である馬橋公園に至る杉一馬橋公園通りは、地域の防災性・安全性の向上のため拡幅整備の必要性が高い路線と認識しています。</p> <p>区の道路事業等により、地区計画で定める 2.5m の歩道状空地を含めると 11.5m の幅で、現在の総合病院敷地の北側まで拡幅整備を行います。この場合、北東地区周辺の消防活動が困難である区域が一定程度解消されることを通じ、震災時に甚大な被害が想定される周辺地域の防災性・安全性の向上が図られるものと考えております。</p> <p>なお、「杉並区地域防災計画」では、馬橋公園は一時避難地に指定されており、火災が拡大し輻射熱から身体を守ることができなくなった場合等には、区長の避難の指示により避難場所へ避難するものとしています。</p>
12	<p>みどりを大幅に減少させるのに、なぜ「阿佐谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち」なのか。</p>	<p>まちづくり計画において、まちの将来像として、杉並区都市計画マスタープラン等に基づき、地域の防災性・安全性の向上と、駅前にふさわしい都市機能の向上、みどりや住環境と調和したまちづくりを掲げております。</p> <p>これを踏まえ、地区計画原案においても、その目標に「阿佐谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち」を掲げたものであり、地区計画制度を活用し、地域のシンボルである病院移転用地のけやき屋敷のみどりをできる限り保全することや歴史を伝える佇まいを活かした景観づくり等に取り組んでまい</p>

		ります。
13	何故、区民ではなく来訪者の集う場所を優先するのか。	<p>まちづくり計画においては、拠点づくりと回遊性向上を通じて、駅周辺にふさわしいにぎわい創出を図る観点から、学校、けやき屋敷、病院の3つの大規模敷地だけではなく、駅至近の商店街等を含む範囲で、まちづくりに取り組む方針としています。</p> <p>これを踏まえ、地区計画原案においても、その目標として、にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまちを掲げたものであり、地区計画制度を活用し、建替えの際に建物の壁面後退等を誘導することにより、魅力的な街並み形成や歩行空間の改善を図るなど、歩行者等の安全性・快適性や買い物環境の向上等につなげてまいります。</p>
14	杉一馬橋公園のその先の拡幅について、計画や周知もなく進めるのはおかしい。数年前の整備方針にある杉一馬橋公園通りの位置づけの文言は、なぜ記載されていないのか。	<p>「すぎなみの道づくり(道路整備方針)」は、検討段階からパネル展示やアンケートの実施、パブリックコメントを経て策定しました。その方針では、中杉通りから一時避難地である馬橋公園までの区間を「優先整備路線」として位置付けています。北東地区から先の区間の整備については、現在、検討中であり、詳細なスケジュールは決まっておりません。</p> <p>今後、事業を進める際には、事前に地域の皆様にお知らせするとともに、ご意見等を伺いながら進めてまいります。</p>
<地区整備計画>		
区域内土地所有者等からのご意見		
15	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。	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

		<p>このうち、建築物等の用途の制限については、商店街のにぎわい等を考慮し、「性風俗営業関連特殊営業」に限定した制限としております。次に、容積率の最高限度は、建替え時等に地区計画に定める壁面後退などのルールに適合した建築を行うことで、特定行政庁の認定により、前面道路による容積率の制限を最大で 390%に緩和することとしております。</p> <p>また、敷地面積の最低限度は、敷地の細分化の防止等を目的に、商店街地区に隣接する用途地域の敷地面積の最低限度の指定状況（60 m²）や現在の平均的な敷地面積を考慮し設定したものです。</p> <p>なお、建築物の最高限度 30m については、本地区における既存建物の最高高さの状況を参考に設定しております。ご指摘の医療施設地区については、容積率の緩和等によりできる限り既存のみどりを保全し、周辺環境や景観と調和した病院建設を誘導するため、その上限を 40m としたものです。その上で、高さ 30m を超える建築物の部分については、道路境界線からの壁面後退を 10m とすることで、商店街地区の建物の高さとの調和を図る考えです。</p>
--	--	---

区域外の方からのご意見

16	<p>中杉通り沿道地区など各地区で建築物が高さの最高限度まで建設された場合には、隣接する地区の高さの違いが際立ち、ケヤキ並木との一体感やスカイラインの連続性等といった景観の趣旨に沿わないのではないかと考えます。</p> <p>景観は「市民共有の財産」のため、市民の合意形成の手続が必要である。合意形成の方法としては、パブリックコメントの募集や杉並区まちづくり景観審議会への諮問等が地区計画策定に反映されるタイミングで行うべきと考える。</p>	<p>ご指摘の建築物の高さ制限とケヤキ並木とのスカイラインなどの景観のあり方については、単に樹木の高さだけを基準に判断するものではなく、杉並区まちづくり基本方針等の主旨を踏まえ、総合的に判断するものと考えております。</p> <p>なお、各地区における施設の建築に当っては、地区計画や杉並区景観計画の運用を通じて、北東地区の特性を踏まえた、景観資源との調和など風格のあるケヤキ並木の景観形成に向けて、各事業者等との協議を行ってまいります。</p>
----	---	---

17	<p>25%の緑化率では、貴重な自然環境を守るのに全く不十分である。屋上緑化や壁面緑化は既存の樹木の保全とはまったく無関係であり、緑化・緑被の数値に含めるのは誤りである。希少生物のツミが生息している屋敷林を切ることは、かけがえのない自然と杉並の永年にわたる歴史遺産を破壊することで公共の福祉に反する。</p> <p>【同様のご意見 2件】</p>	<p>けやき屋敷は「地域のシンボル」として、所有者のご努力とご負担により維持されてきたものです。そして、平成 29 年 6 月に区・地権者・病院運営法人の 3 者で締結した「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」においても、「病院の移転改築に当たって、けやき屋敷のみどりや景観の保全に配慮する」旨の方針を明確に位置付けています。</p> <p>また、区としても、けやき屋敷の屋敷林は私有地のみどりとしての性格を踏まえつつ、その保全は重要な課題と考えており、今回の地区計画原案において、地区施設の緑地や緑化率の設定等により、将来にわたって可能な限り保全し、周辺環境との調和等を図るとともに、地域住民等にとって親しまれるみどりとして地域への開放を検討してまいります。</p> <p>なお、みどりの保全等の具体的な内容については、今後、病院計画の具体化の検討を進める過程において、地権者・病院運営法人と十分調整を行ってまいります。</p>
<p><みどり保全></p>		
<p>区域外の方からのご意見</p>		
18	<p>けやき屋敷は、区が都と共に買い取り、区民公園（あるいは都市公園）として誰もが利用できる自然公園としてもらいたい。駅から近い「けやき家敷」が、今のままの緑で誰でも憩える場所として区民、都民に開かれれば、阿佐谷も、吉祥寺や原宿に並ぶ人気の高い街になると思う。公園の整備や使い方も、ツミなどの野生動物を主体に考えてもらいたい。</p> <p>【同様のご意見 5件】</p>	<p>けやき屋敷の所有者のお考えもあるため、ご意見にあるように、都や区が買い取り区民公園等にすることは難しいと考えております。</p>
19	<p>現状の緑被率を明示し、病院建設後の残存樹木がどの程度残るのか示して欲しい。少なくとも 30%の緑地を残すことを明記すべきである。よっ</p>	<p>現状の緑被率については把握しておりませんが、いわゆるけやき屋敷の緑の保全については、当該屋敷林が地権者の方のご努力とご負担により維持されてきた私有地内の緑であるという前提に立った上で、地権者等との協議を行いつつ、地区計画制度</p>

	<p>て現計画を破棄し、屋敷林を特別緑地保全区域に指定することを求める。</p>	<p>の活用等により「できる限り保全を図る」ことをまちづくり計画に盛り込んでおります。</p> <p>今般、お示した地区計画原案では、現在のけやき屋敷に概ね相当する医療施設地区について、都市緑地法に定める上限である 25%の緑化率の設定と併せ、敷地西側の屋敷林を避けた形での病院計画を誘導するため、地区施設の緑地を位置付けております。</p> <p>また、小学校移転用地や小学校跡地においても、緑化率や沿道緑地を設定するなど、北東地区全域において、緑の保全だけでなく、新たな緑の創出やネットワークの形成等を通じ、緑化の推進を図ってまいります。</p>
<施設整備・区画整理等>		
区域内土地所有者等からのご意見		
20	<p>案に対して反対である。小学校等が移転した場合、プライバシーや埃など日常生活に影響が出る。長期の工事や万が一、小学校が建てられた場合の工事騒音や振動に対しては、しっかりと保障してほしい。</p>	<p>北東地区まちづくりにおける施設整備等の一連の事業は長期間に及ぶものであることから、地域住民や事業者への適切な情報提供等を行いながら、ご理解とご協力を得ながら進めてまいります。</p> <p>今後の施設整備にあたっては、病院の解体・建設工事については病院運営法人が、学校の解体・建設工事については教育委員会が、それぞれ対応することになります。</p> <p>学校移転による周辺住民への影響については、校舎の外壁の後退、諸室の防音対策、敷地境界への樹木の植栽などの措置を含めて、状況によって様々な工夫を行うなど、周辺環境に配慮してまいります。</p>
区域外の方からのご意見		
21	<p>杉並第一小学校は長い歴史と地域住民の協力に支えられて存続してきたもので、区長の一存でこれを余所に移すべきではない。児童の通学路の変更や、運動会や吹奏楽など騒音問題が新たに発生するような住宅地への移動は再考すべきだし、住民や父母・児童への説明と話し合いがあまりに欠けている。</p> <p>【同様のご意見 3件】</p>	<p>小学校の移転改築については、平成 28 年 8 月に、総合病院の「けやき屋敷」への移転改築の意向が区に示されたことを受け、将来にわたり望ましい教育環境を創造するという新たな可能性が生じたことに加え、病院や区立施設の建替え、それに伴う道路基盤整備や地域の防災性の向上などは、地域の将来を大きく左右することから、教育環境の向上を第一に考えつつ、地域のまちづくりにとってどのような形が最善であるか、地域住民等との意見交換会や地域説明会等での意見等を踏まえ、将来を見据えて検討を重ねました。</p> <p>その結果、移転にあたって仮設校舎等が不要とな</p>

		<p>るほか、より静かな環境で広い敷地面積を確保でき、地上校庭の整備が可能となるなど将来にわたる教育環境の向上や首都直下地震発生の切迫性を踏まえた地域の防災性の向上及び土地利用の見直しによるにぎわいの創出などを総合的に考慮し、全体最適・長期最適の観点から、平成 29 年 5 月、小学校の総合病院跡地への移転改築等の方針を「杉並第一小学校等施設整備等方針」として決定したものです。</p>
22	<p>移転先の河北総合病院は過去に遡って医療廃棄物の恐れがあり、事前の調査もしないで小学校の用地に決定するのはおかしい。残存汚染物による児童への健康被害が発生した場合、区はどのように、だれが責任を負うのか、明確にされたい。</p> <p>【同様のご意見 5 件】</p>	<p>杉並第一小学校の移転用地である総合病院跡地の土壌汚染対策については重要な課題と認識しています。平成 30 年 11 月に区・地権者・病院運営法人の 3 者で締結しました「阿佐ヶ谷駅北東地区における個人共同施行土地区画整理事業の実施に関する基本協定書」においても、総合病院跡地については、周辺の住環境や小学校用地に利用することに十分配慮し、病院運営法人が、土壌汚染対策法等の法令に基づき、全て自己の負担で必要な調査や対策を実施するものとしています。</p>
23	<p>災害時の避難所である小学校は地盤の堅い台地にあるのが、地震や水害に鑑みて、望ましく、現状はまさに適地と言える。より低地にあり、地盤の軟弱な河北総合病院の土地へ移すことは区民の財産を失うことであり誤っている。</p>	<p>学校整備にあたっては、ハザードマップの浸水想定や土地の地盤高さを考慮した設計を行うとともに、雨水を浸透・貯留する施設を整備します。</p> <p>加えて、東京都下水道局では、桃園川流域の水害を軽減するために、第二桃園川幹線の整備による雨水貯留の取組みを進めており、小学校の移転改築時には、浸水被害に対する安全度の向上につながるものと考えています。</p> <p>地盤については、事前の調査を踏まえ、大規模な建物を建てる場合は、支持層までしっかり杭を打ち、構造上の安全を確保します。</p>
24	<p>公共施行ではなく、個人共同施行で土地区画整理事業を行っているため、区民の合意を得て決定される都市計画決定の手続きという当然のプロセスを飛ばしているため、区民の不審・不満を引き起こしている。情報公開を全く行わない、議会にはかきこみせず、このような住民の生活</p>	<p>個人共同施行の土地区画整理事業については、杉並区まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続きにおける、土地利用構想の縦覧や説明会、意見書の提出などを通じて、広く地域住民等のご意見を伺うなど、適正な手続を経た上で、事業計画を策定し、本年 8 月杉並区長による施行認可を取得したものです。</p>

	の根本に関わる重要な巨大開発を始めることは、認められない。	
25	<p>杉一小跡地に巨大な商業ビルが建てば、今でさえ大変な個人商店の営業を妨害する。また、ビル風に悩まされる。さらに、道路拡幅により当然交通量が増加し、騒音、空気の汚染で、近隣住民は多岐にわたり暮らしが脅かされる。</p> <p>【同様のご意見 3 件】</p>	<p>小学校跡地の活用については、施設の建設が令和 11 年度（2029 年度）以降になることを想定しているため、建物の高さを含めて、どのような施設とするのか、具体的な整備方針は未定です。</p> <p>今後、他の地権者や地域の皆さん等のご意見を十分に伺いながら、産業の振興や駅周辺の商店街の活性化にもつながるような、まちのにぎわい創出に資する施設整備を検討してまいります。</p>
26	<p>公聴会の意見陳述でも 28 名の意見書が出されたうち、この計画の賛成者は 4 名だけで、ほとんどの人は反対意見であった。そうした中で、公聴会には区長など他の地権者等は 1 人も区民意見を聞きに来ていなかった。</p> <p>【同様のご意見 3 件】</p>	<p>7 月に開催した、杉並区まちづくり条例に基づく土地利用構想（阿佐ヶ谷駅北東地区土地地区画整理事業）の公聴会については、土地利用構想への意見書の内容と、それに対する事業者の見解が概ね適切と認められるため、事業者のさらなる意見を聴取する必要はなく、区民等の皆様から更にご意見を聴取する目的で開催したものです。</p> <p>区としては本件土地利用構想は、杉並区まちづくり条例等に即した計画であると考えております。</p>

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画等案

別紙 3-1 東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）

案の理由書

総括図（縮小版）

計画書

計画図

方針附図

別紙 3-2 東京都市計画 高度地区の変更（案）

案の理由書

総括図（縮小版）

計画書

計画図

別紙 3-3 東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（案）

案の理由書

総括図（縮小版）

計画書

計画図

別紙 3-4 東京都市計画 用途地域の変更（区原案）（参考）

計画書

計画図

別紙 3-5 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）の概要

別紙 3-6 高度地区及び防火・準防火地域の変更案（区決定）、用途地域変更（区原案）（参考）

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画

2 理由

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、駅至近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。

こうした背景を踏まえ、阿佐ヶ谷駅北東地区における地域の防災性・安全性の向上やみどりの保全・創出等を図りつつ、地区の特性に応じた土地の合理的利用や魅力的な街並みの誘導等の総合的・一体的なまちづくりを進めるため、阿佐ヶ谷駅北東地区約4.4ヘクタールにおける地区計画の決定を行うものである。

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 ※	杉並区阿佐谷北一丁目地内
面 積 ※	約 4.4ha
地区計画の目標	<p>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、駅至近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。</p> <p>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。</p> <p>「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物環境の向上に取り組むとしている。</p> <p>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。</p> <p>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、阿佐谷の歴史を伝える景観づくり、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害に強い安全・安心なまち 2 阿佐谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち

		<p>3 にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまち</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>本地区においては、既存のみどりの保全や新たなみどりの創出、大規模敷地の沿道のみどりと調和した街並みや商店街通りに面する敷地の良好で魅力的な街並みの形成を誘導するとともに、にぎわい・文化・交流・教育・医療など多様な都市機能の強化を図る。あわせて本地区の特性を踏まえ、以下の4つの地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <p>1 中杉通り沿道地区</p> <p>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、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。</p> <p>2 医療施設地区</p> <p>総合病院の移転に際して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、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。</p> <p>3 教育施設地区</p> <p>小学校の移転によって、将来に向けて教育環境を向上させるとともに、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。</p> <p>4 商店街地区</p> <p>建物更新の時期を捉え、魅力的な街並み形成、歩行者空間の確保等により、買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。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>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を向上させるとともに、みどりの保全・創出を図るため、以下のとおり地区施設を定める。</p> <p>1 区画道路</p> <p>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する。</p> <p>2 緑地</p> <p>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する。</p>

	<p>3 その他の公共空地</p> <p>安全で快適な歩行空間の形成を図るため、小学校・病院の移転用地や小学校跡地の敷地内には、歩道状空気を配置する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>本地区のまちづくりの実現を図るため、立地特性を踏まえ、以下のとおり建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1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る。また、中杉通り沿道地区及び商店街地区については、道路に面する建築物の1階部分を店舗又は事務所など、にぎわいの連続性に資する用途の配置に努める。 2 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る。 3 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る。 4 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を形成するため、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及び建築物等の高さの最高限度を定める。 5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る。 6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る。 7 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る。 8 区画道路5号から13号までの沿道においては、各地区の土地利用状況を踏まえた安全で快適な歩行者空間を確保し防災性・安全性の向上を図るとともに、連続した良好な街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度等を定め、前面道路幅員による容積率の制限や道路斜線制限を緩和する。 9 区画道路3号及び8号の沿道においては、安全で快適な歩行者空間の確保に加え、みどりの保全・創出を図りつつ、周辺環境と調和し、連続した良好な街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度等を定め、道路斜線制限、北側斜線制限及び隣地斜線制限を緩和する。
<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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、周辺道路や接道部等のみどりの配置との関係に留意して、歩きやすく快適に過ごすことができ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できる限り保全し、その維持管理を図る。また、医療施設地区や、その他の大規模敷地に位置付けられ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、社寺地のみどりや中杉通りのけやき並木

		<p>などとの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・屋上等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。</p> <p>3 各施設の建築に当たっては、杉並区雨水流出抑制施設設置指導要綱を踏まえ、雨水浸透・貯留施設の設置に努める。</p>					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路第1号※	9.0m	約 237m	—	拡幅
			区画道路第2号	6.0m	約 104m	—	拡幅
			区画道路第3号	7.0m	約 112m	—	新規
			区画道路第4号	6.5m	約 54m	—	拡幅
			区画道路第5号	6.4m	約 101m	—	既設
			区画道路第6号	6.4m	約 56m	—	既設
			区画道路第7号	4.5m～5.4m	約 86m	—	既設
			区画道路第8号	4.0m	約 127m	—	既設
			区画道路第9号	4.5m	約 141m	—	既設
			区画道路第10号	6.0m	約 68m	—	拡幅
			区画道路第11号	6.0m～7.2m	約 23m	—	既設
			区画道路第12号	5.3m～6.0m	約 21m	—	既設
			区画道路第13号	4.0m	約 26m	—	2項道路
緑地	沿道緑地1号	2.0m	約 575m	—	<p>新設</p> <p>計画図2に示す沿道緑地の範囲に対し、その長さの7/10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する。ただし、出入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。</p>		
	沿道緑地2号	1.0m	約 135m	—			

建築物等に関する事項	その他の公共空地	緑地1号	—	—	約 1,430 m ²	新設	
		緑地2号	—	—	約 690 m ²	新設(既存門・塀を含む。)	
		歩道状空地1号	2.5m	約 450m	—	新設	
		歩道状空地2号	2.0m	約 363m	—	新設	
	地区の区分	名称	中杉通り沿道地区	医療施設地区		教育施設地区	商店街地区
		面積	約 1.1ha	約 1.4ha		約 0.9ha	約 1.0ha
	建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第2条第5項に掲げる「性風俗関連特殊営業」の用に供するもの					
		—	2 次に掲げる用途以外の用途としたもの (1)建築基準法別表第2(イ)項第1号から第9号までに掲げるもの (2)大学、専門学校、専修学校その他これらに類するもの (3)病院 (4)店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の5の3に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500 m ² 以内のもの (5)自動車車庫で床面積の合	2 敷地面積 1,000 m ² 以上の敷地の建築物で、次に掲げる用途以外の用途としたもの (1)学校 (2)児童厚生施設 (3)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4)前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5で定めるものを除く。) (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの	—		

			計が 300 m ² 以内のもの(3階以上の部分とその用途に供するものを除く。) (6)前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の5の5で定めるものを除く。)		
	建築物の容積率の最高限度※	—	—	—	容積率の最高限度は 390%と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方とする。 (1)区画道路7号、12号、13号に接している敷地： $(W+1) \times 6/10$ (2)区画道路8号、10号に接している敷地： $(W+0.5) \times 6/10$ (3)区画道路9号に接している敷地： $(W+2) \times 6/10$ W：建築基準法上の前面道路幅員（前面道路幅員が2以上あるときはその幅員が最大のものとする。）
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は、1,000 m ² とする。			敷地面積の最低限度は、60 m ² とする。

		<p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該規定は適用しない。</p> <p>(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で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地。なお、当該規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合するに至った土地に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(2)土地区画整理事業の仮換地及び換地により規定値未満となる土地</p> <p>(3)その他公益上必要な建築物の敷地</p>			
	壁面の位置の制限	<p>1 計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を、計画図3で定める後退距離の数値以上とする。ただし、10号壁面については、面する敷地の面積が1,000㎡以上の場合、後退距離を2.5m以上とする。</p> <p>2 前項の規定は、区長が敷地の形態上又は土地の利用上やむを得ないと認めたものについては適用しない。</p> <p>3 区画道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。)においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2mとなる線以上に後退させるものとする。</p>			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>計画図3で示す壁面の位置の制限が定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、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(道路状の面からの高さが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を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(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</p> <p>(2)交通標識、道路反射鏡、街路灯その他公共上必要なもの</p>			
	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。</p>			
		<p>40mとする。ただし、都道427号線(中杉通り)に接する敷地で、一定の敷地規模を有し、その敷地内に日常一般に公開され、街並みの連続性や回遊性</p>	<p>(1)40mとする。</p> <p>(2)建築物の各部分の高さは、当該部分から区画道路1号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が8m以</p>	<p>(1)30mとする。</p> <p>(2)建築物の各部分の高さは、当該部分から区画道路1号及び4号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離</p>	<p>30mとする。</p>

			<p>向上等に寄与する空地(以下「公開空地」という。)が確保され、区長が、市街地の環境の整備改善に資すると認めるものについては、次の各号に定めるものとする。</p> <p>(1)敷地面積 1,000 m²以上の敷地で、敷地内に 10 分の2以上の公開空地を配置したものは 50mとする。</p> <p>(2)敷地面積2,000 m²以上の敷地で、敷地内に10分の3以上の公開空地を配置したものは60mとする。</p> <p>(3)建築物の高さが40mを超える部分の壁面の位置の制限の適用にあたっては、計画図3に示す1号、3号、4号壁面における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 10m以上とする。</p>	<p>内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。</p>	<p>が8m以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に 5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。</p>	
<p>2 第1項の規定について、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p>						

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の形態、色彩、意匠等は、周辺の街並みに配慮し、以下のとおりとする。</p> <p>1 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する。</p> <p>2 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、以下のとおりとする。</p> <p>(1)色彩については、蛍光色を使用してはならない。</p> <p>(2)スピーカー等は設置してはならない。</p> <p>(3)腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはならない。</p> <p>(4)点滅式の光源は使用してはならない。</p> <p>(5)表示内容は、自家用広告物に限る。</p>			
垣又はさくの構造の制限	<p>安全で快適な歩行者空間及びみどり豊かな街並み形成のために、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する。ただし、門柱、門扉、道路面から高さ 60cmを超えない部分及び法令の規定により設置する必要がある部分についてはこの限りではない。</p>			
建築物の緑化率の最低限度	1 建築物の緑化率の最低限度は、次に掲げるものとする。			敷地面積 500 m ² 以上の敷地については 0.5/10 とする。
	敷地面積 1,000 m ² 以上の敷地については1/10 とする。	敷地面積1,000 m ² 以上の敷地については2.5/10とする。	敷地面積 1,000 m ² 以上の敷地については 1.8/10 とする。	
土地利用に関する事項	<p>2 敷地面積が 500 m²以上 1,000 m²未満のものについては、0.5/10 とする。</p> <p>1 本地区及び周辺のみどりを生かしたネットワークを形成するため、大規模な敷地(敷地面積 1,000 m²以上)については、東京における自然の保護と回復に関する条例(平成 12 年東京都条例第 216 号)、杉並区みどりの条例の緑化基準に基づき、敷地内、建築物の屋上、壁面等の積極的な緑化に努める。</p> <p>2 敷地面積 500 m²未満のものについては、杉並区みどりの条例の緑化基準に基づき緑化に努める。</p>			

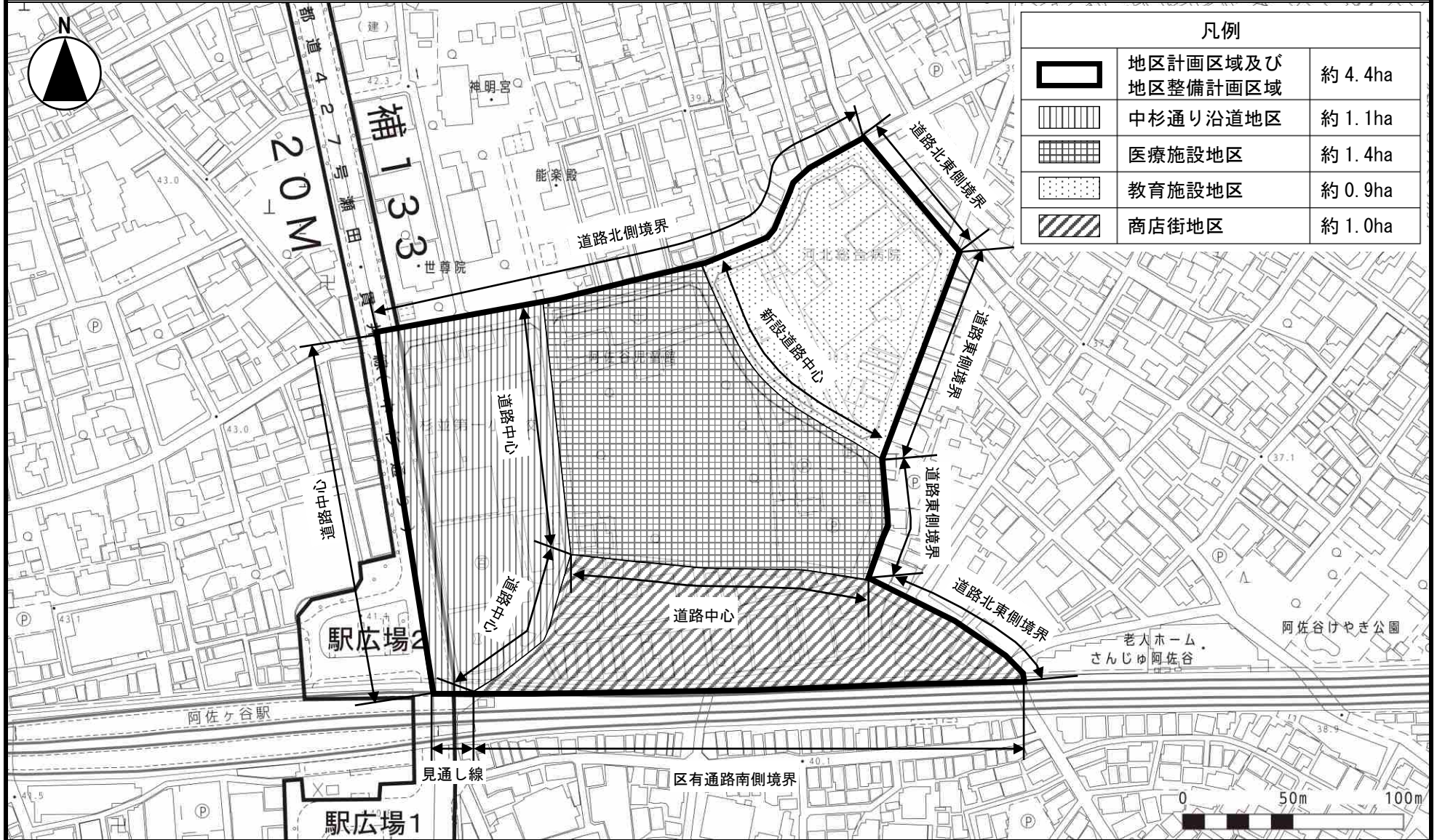
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由 : 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・創出や回遊性の向上等を図りつつ、土地の合理的利用、魅力的な街並みの誘導等、本地区の将来を見据えた総合的・一体的なまちづくりを進めるため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 計画図 1

[杉並区決定]

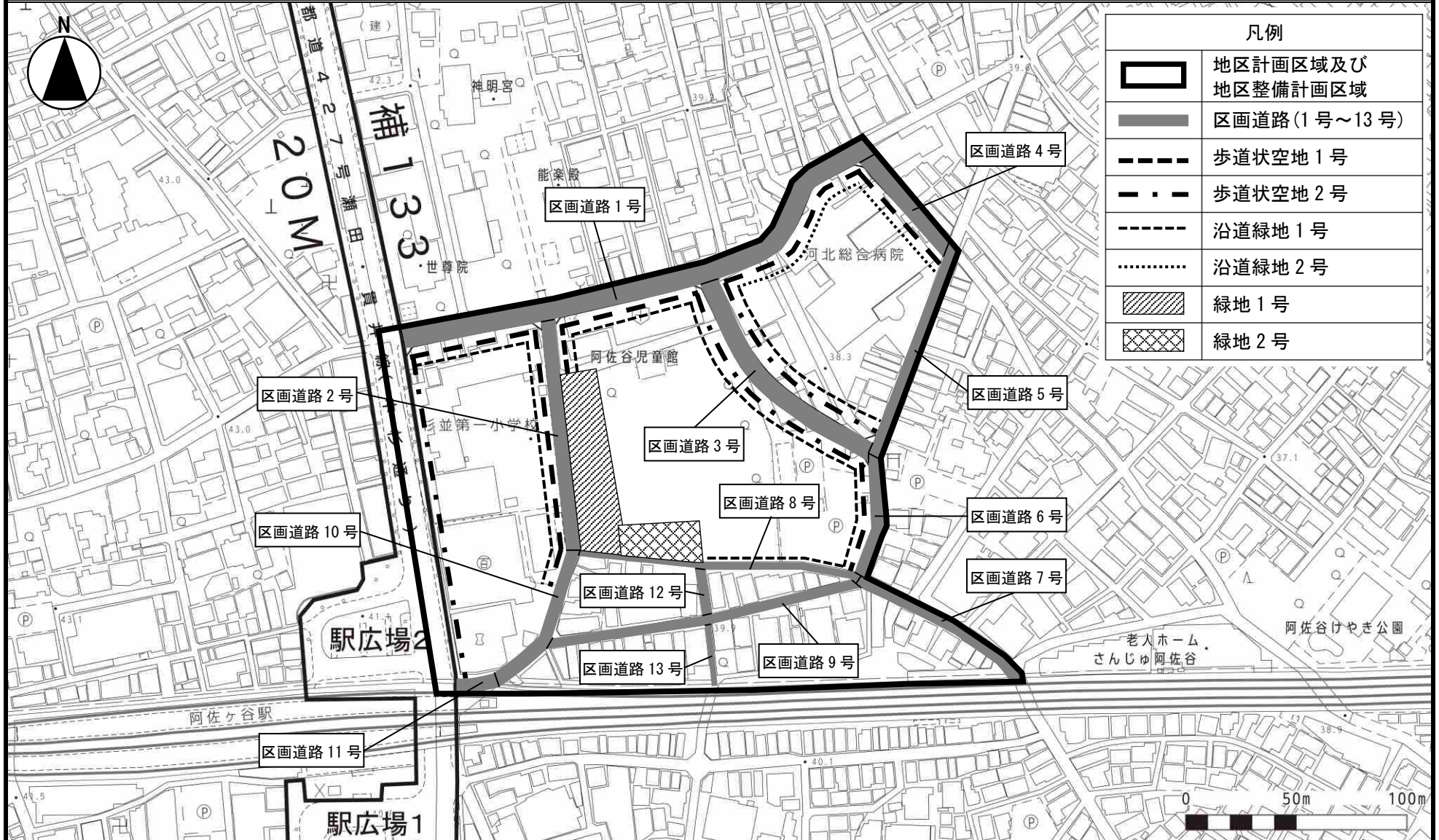


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31 都市基交著第 2 号
(承認番号) 31 都市基街都第 105 号、令和元年 7 月 30 日

東京都市計画地区計画

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 計画図 2

[杉並区決定]



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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号
(承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 計画図 3

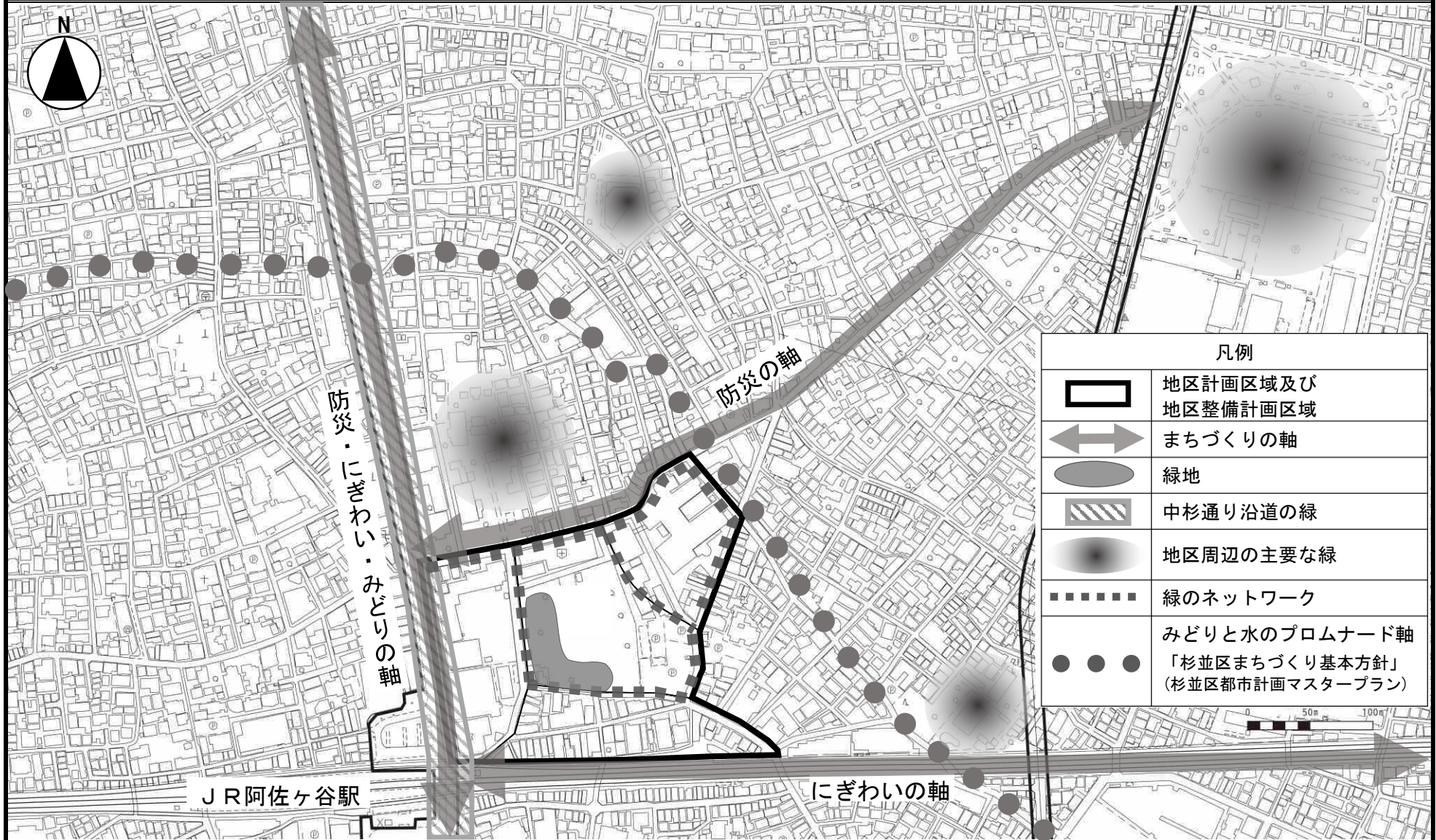
[杉並区決定]



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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号
(承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 方針附図

[杉並区決定]



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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号
(承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画関連)

2 理由

本地区は JR 中央線阿佐ヶ谷駅の北東に位置し、小学校や総合病院、商店街のほか、大規模な屋敷林を有する敷地が立地するなど、駅至近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。

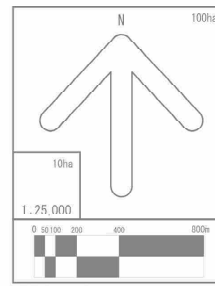
一方、本地区及びその周辺は、「東京都防災都市づくり推進計画（改定）（平成 28 年 3 月）」において、整備地域に指定され、総合病院への緊急車両や一時避難地である馬橋公園へのアクセスなど、道路基盤整備等による防災性・安全性の向上が喫緊の課題となっている。

「杉並区まちづくり基本方針（平成 30 年 3 月一部改定）」では、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するとしている。屋敷林を含む区域は、計画的に高度利用を図り、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、商店街通りは、魅力的な街並み形成等による買物環境の向上に取り組むとしている。

こうした背景を踏まえ、地域の防災性・安全性の向上やみどりの保全・創出等を図りつつ、土地の合理的利用や魅力的な街並みの誘導等の総合的・一体的なまちづくりを進めるため、阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の策定と併せ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約 0.4 ヘクタールの区域において、高度地区の変更を行うものである。

東京都市計画高度地区
(杉並区決定)

総括図



凡例 (Legend): A red rectangle symbol is followed by the text '変更区域' (Change Area).

変更箇所
阿佐谷北一丁目

本図に記載されている用途地域・都市計画道路等の境界は概算であり、詳しくは区役所の窓口で確認してください。

東京都市計画図
(杉並区地域地区図)

平成 31 年 3 月現在

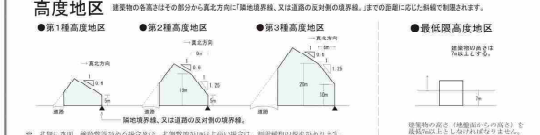
用途地域等凡例

Table of land use zones with columns for zone name, building height, building volume, and other specifications. Zones include: 第一種低層住居専用地域, 第二種低層住居専用地域, 第一種中高層住居専用地域, 第二種中高層住居専用地域, 第一種住居地域, 第二種住居地域, 準住居地域, 近隣商業地域, and 商業地域.

※条約の適用 (1) 特別用途地域で、道路線が防火地帯に接する場合は、条約を適用し防火地帯の境界に沿って条約の適用範囲が伸びる場合があります。

凡例 (上記以外の都市計画等)

Table of urban planning symbols and their names. Symbols include hatched patterns, lines, and colors. Categories include: 地域地区 (Regional Area), 都市施設 (Urban Facilities), 市街地開発事業 (Urban Development Projects), and 高度地区 (High-rise Areas).



注意事項 (Notes): 本図は、用途地域等以外の都市計画(1)の(注)を都市計画において適用しています。 (1) 杉並区は、東京都市計画高度地区(353)内にあり、全地区「1層居住用」に指定されています。

凡例 (Legend): A list of symbols and their corresponding names, including district boundaries, city boundaries, and specific landmarks like schools and temples.

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の()内は変更前を示す。

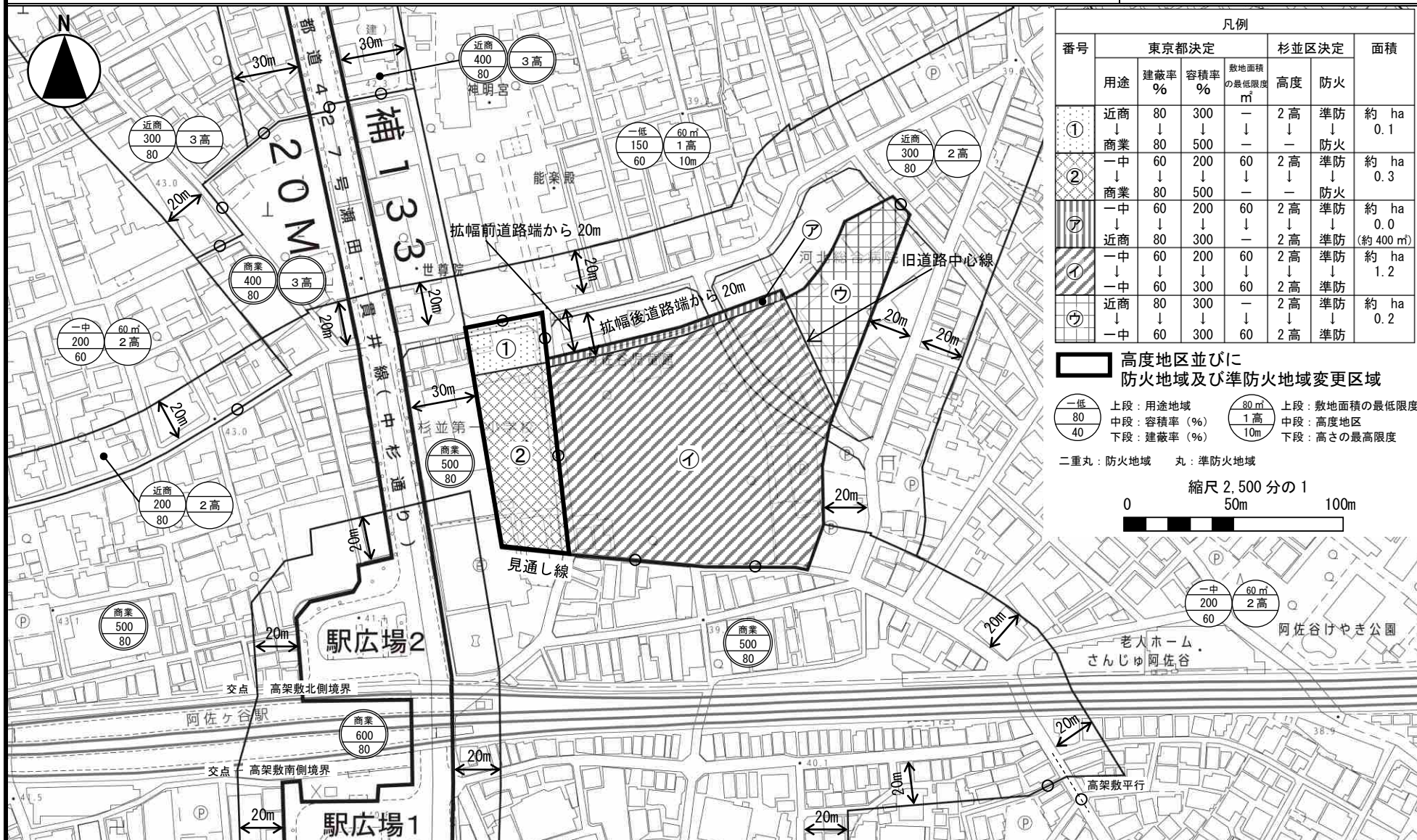
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最 高 限 度〕	第1種 高度地区	約 ha 2,216.9	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約 ha 857.0 (857.4)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種 高度地区	約 ha 258.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	小 計	約 ha 3,332.2 (3,332.6)	
〔限 度〕	1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア及びイに定めるところによる。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの(以下「水面等」という。)がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア及びイに定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法(昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。)第86条第1項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。		

〔最 高 限 度〕	2 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。		
	3 地区計画の区域内の特例 都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4第1項に規定する地区計画等の地区整備計画において、建築物等の高さの最高限度に斜線型の高さ制限が定められた地区については、当該斜線型の高さ制限をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。		
	4 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの (2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物		
	種 類	面 積	
〔最 低 限 度〕	既決定地区	約 ha 116.3	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの(建築物に附属する門又はへいを含む。) (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
	小 計	約 ha 116.3	
	合 計	約 ha 3,448.5 (3,448.9)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」
理 由 : 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

東京都市計画高度地区
 東京都市計画防火地域及び準防火地域
 [参考] 東京都市計画用途地域

計画図 [杉並区決定]
 計画図 [杉並区決定]
 計画図 [東京都決定]



番号	東京都決定			杉並区決定		面積
	用途	建蔽率 %	容積率 %	敷地面積の最低限度 m ²	高度 防火	
①	近商	80	300	—	2高	約 0.1 ha
	商業	80	500	—	防火	
②	一中	60	200	60	2高	約 0.3 ha
	商業	80	500	—	防火	
ア	一中	60	200	60	2高	約 0.0 ha (約 400 m ²)
	近商	80	300	—	2高	
イ	一中	60	200	60	2高	約 1.2 ha
	一中	60	300	60	2高	
ウ	近商	80	300	—	2高	約 0.2 ha
	一中	60	300	60	2高	

高度地区並びに防火地域及び準防火地域変更区域

一低 上段：用途地域
80 中段：容積率 (%)
40 下段：建蔽率 (%)

80 m² 上段：敷地面積の最低限度
1高 中段：高度地区
10m 下段：高さの最高限度

二重丸：防火地域 丸：準防火地域

縮尺 2,500 分の 1

0 50m 100m

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 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号 (承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域
(阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画関連)

2 理由

本地区は J R 中央線阿佐ヶ谷駅の北東に位置し、小学校や総合病院、商店街のほか、大規模な屋敷林を有する敷地が立地するなど、駅至近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、整備地域に指定され、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(平成 30 年 3 月一部改定)」では、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するとしている。屋敷林を含む区域は、計画的に高度利用を図り、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、商店街通りは、魅力的な街並み形成等による買物環境の向上に取り組むとしている。

こうした背景を踏まえ、地域の防災性・安全性の向上やみどりの保全・創出等を図りつつ、土地の合理的利用や魅力的な街並みの誘導等の総合的・一体的なまちづくりを進めるため、阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の策定と併せ、都市防災上の観点から検討した結果、約 0.4 ヘクタールの区域において、防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。

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）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

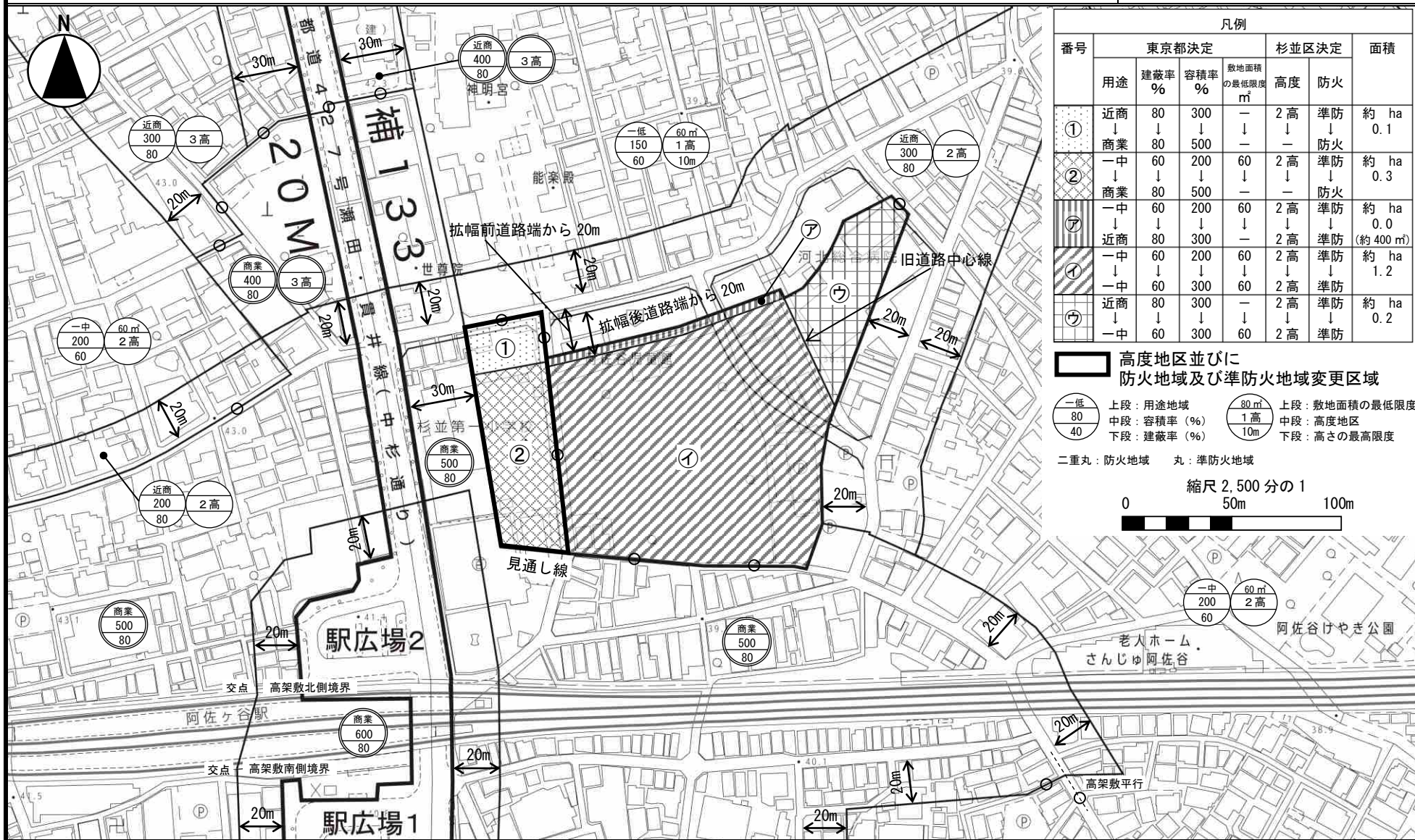
種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 408.5 ha (408.1)	
準 防 火 地 域	約 2,908.5 ha (2,908.9)	
合 計	約 3,317.0 ha	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

東京都市計画高度地区
 東京都市計画防火地域及び準防火地域
 [参考] 東京都市計画用途地域

計画図 [杉並区決定]
 計画図 [杉並区決定]
 計画図 [東京都決定]



番号	東京都決定			杉並区決定		面積
	用途	建蔽率 %	容積率 %	敷地面積の最低限度 m ²	高度	
①	近商	80	300	—	2高	約 0.1 ha
	商業	80	500	—	—	
②	一中	60	200	60	2高	約 0.3 ha
	商業	80	500	—	—	
ア	一中	60	200	60	2高	約 0.0 ha (約 400 m ²)
	近商	80	300	—	2高	
イ	一中	60	200	60	2高	約 1.2 ha
	一中	60	300	60	2高	
ウ	近商	80	300	—	2高	約 0.2 ha
	一中	60	300	60	2高	

高度地区並びに防火地域及び準防火地域変更区域

一低 上段：用途地域 (80) 上段：敷地面積の最低限度 (80 m²)
 80 中段：容積率 (%) (1高) 中段：高度地区 (1高)
 40 下段：建蔽率 (%) (10m) 下段：高さの最高限度 (10m)

二重丸：防火地域 丸：準防火地域

縮尺 2,500分の1

0 50m 100m

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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号 (承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

東京都市計画 用途地域の変更(区原案)(参考)

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（杉並区分）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
第一種低層住居専用地域	約 85.0 ha	以下 6/10	以下 3/10	m —	m ² 100	m 10	約 % 2.5	
	490.6	8/10	4/10	—	80	10	14.4	
	55.0	10/10	5/10	—	—	10	1.6	
	1,290.6	10/10	5/10	—	70	10	37.9	
	9.4	10/10	5/10	—	80	10	0.3	
	3.0	15/10	6/10	—	—	10	0.1	
	214.6	15/10	6/10	—	60	10	6.3	
	0.6	15/10	6/10	—	—	12	0.0	
小計	2,166.8	15/10	6/10	—	60	12	0.5	63.7
第二種低層住居専用地域	約 14.9 ha	以下 15/10	以下 6/10	m —	m ² 60	m 10	約 % 0.4	
	14.9						0.4	
第一種中高層住居専用地域	約 51.0 ha	以下 10/10	以下 5/10	m —	m ² 70	m —	約 % 1.5	
	6.4	15/10	5/10	—	—	—	0.2	
	5.9	15/10	5/10	—	70	—	0.2	
	4.4	15/10	5/10	—	80	—	0.1	
	3.7	15/10	6/10	—	—	—	0.1	
	10.9	15/10	6/10	—	60	—	0.3	
	1.5	15/10	6/10	—	70	—	0.0	
	0.7	15/10	6/10	—	80	—	0.0	
	32.2	20/10	6/10	—	—	—	0.9	
	302.3	20/10	6/10	—	60	—	8.9	
	8.9	20/10	6/10	—	80	—	0.3	
	2.3	30/10	6/10	—	60	—	0.1	
	小計	430.2						12.6
第二種中高層住居専用地域	約 0.3 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.0	
	94.7	20/10	6/10	—	60	—	2.8	
	0.9	30/10	6/10	—	—	—	0.0	
小計	95.9						2.8	

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
第一種住居地域	約 68.8 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 60	m —	約 % 2.0	
	9.3	30/10	6/10	—	60	—	0.3	
	小計	78.1					2.3	
第二種住居地域	約 37.3 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 60	m —	約 % 1.1	
	24.3	30/10	6/10	—	60	—	0.7	
小計	61.6						1.8	
準住居地域	約 11.8 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 60	m —	約 % 0.3	
	59.1	30/10	6/10	—	60	—	1.7	
小計	70.9						2.1	
近隣商業地域	約 33.2 ha	以下 20/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 1.0	
	216.1	30/10	8/10	—	—	—	6.4	
	47.7	40/10	8/10	—	—	—	1.4	
小計	297.0						8.7	
商業地域	約 68.7 ha	以下 40/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 2.0	
	54.5	50/10	8/10	—	—	—	1.6	
	10.5	60/10	8/10	—	—	—	0.3	
小計	133.7						3.9	
準工業地域	約 47.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 60	m —	約 % 1.4	
	5.0	30/10	6/10	—	60	—	0.1	
小計	52.9						1.6	
工業地域	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
小計	—						—	
工業専用地域	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
小計	—						—	
合計	約 3,402.0 ha						% 100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

東京都市計画用途地域

計画図

〔東京都決定〕

〔参考〕 東京都市計画高度地区

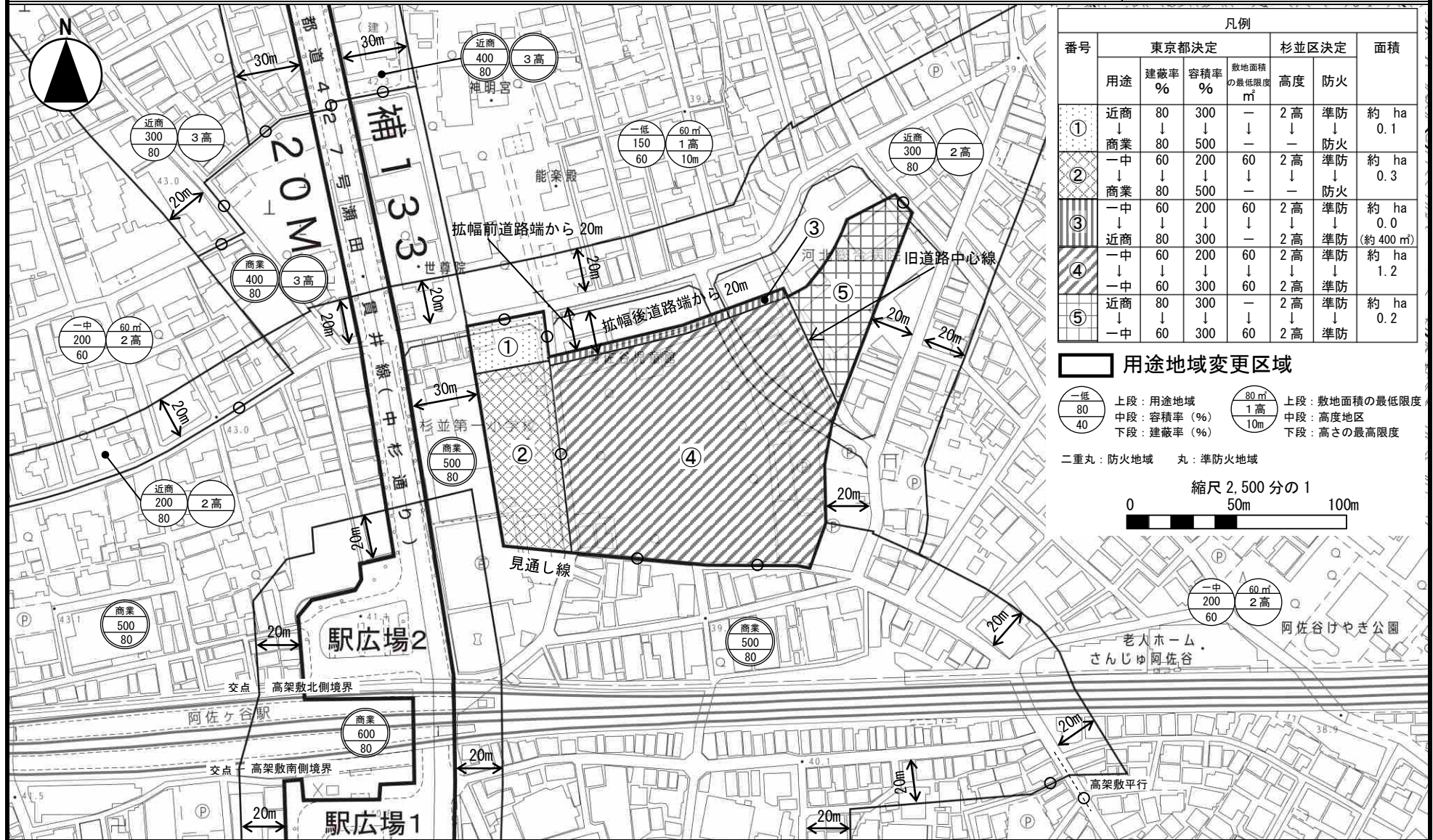
計画図

〔杉並区決定〕

〔参考〕 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

〔杉並区決定〕



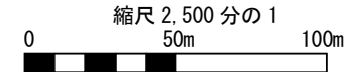
凡例							
番号	東京都決定			杉並区決定		面積	
	用途	建蔽率 %	容積率 %	敷地面積の最低限度 m ²	高度		防火
①	近商	80	300	—	2高	準防	約 ha 0.1
	商業	80	500	—	—	防火	
②	一中	60	200	60	2高	準防	約 ha 0.3
	商業	80	500	—	—	防火	
③	一中	60	200	60	2高	準防	約 ha 0.0
	近商	80	300	—	2高	準防	
④	一中	60	200	60	2高	準防	約 ha 1.2
	一中	60	300	60	2高	準防	
⑤	近商	80	300	—	2高	準防	約 ha 0.2
	一中	60	300	60	2高	準防	

用途地域変更区域

一低
80
40 上段：用途地域
 中段：容積率 (%)
 下段：建蔽率 (%)

80 m²
1高
10m 上段：敷地面積の最低限度
 中段：高度地区
 下段：高さの最高限度

二重丸：防火地域 丸：準防火地域



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 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31 都市基交第 2 号 (承認番号) 31 都市基街都第 105 号、令和元年 7 月 30 日

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(案)の概要

地区計画素案に基づき、その詳細化等を図り、本年9月地区計画原案を策定した上で、都市計画法や杉並区まちづくり条例に基づく公告・縦覧、意見提出や説明会の開催などの手続きを実施しました。

地区計画制度の概要

- 地区計画は都市計画法に基づく制度であり、所定の都市計画手続きを経た上で、区が都市計画決定を行います。
- 地区計画に定めた建築物等の制限は、建物の建替え時等に適用されます。
- 地区計画は届出・勧告を基本とするが、建築物等の制限のうち特に重要な項目は、条例に定め建築確認申請の審査基準となります。
- 北東地区については、一般型の地区計画とあわせて「街並み誘導型地区計画」を適用します。

地区計画の構成

- 地区計画の目標
- 区域の整備、開発及び保全に関する方針
 - ➔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
- 地区整備計画(具体的なまちづくりのルール等)

地区計画の名称・位置・面積

名称: 東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画
位置: 阿佐谷北一丁目3・4・5・6・7番地内
区域面積: 約 4.4 ヘクタール

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）の概要

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、駅至近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ます。

「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)」や「東京都防災都市づくり推進計画(改定)(平成28年3月)」等における本地区の位置付けを踏まえ、区では、土地区画整理事業(個人施行)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)」を策定しました。

こうした背景を踏まえ、**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



	地区計画区域
	中杉通り沿道地区
	医療施設地区
	教育施設地区
	商店街地区

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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交第2号 (承認番号) 31都市基街第105号、令和元年7月30日

区域の整備、開発及び保全に関する方針

(1) 土地利用の方針

北東地区を次の4つに区分し、土地利用の方針を定める。

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駅周辺にふさわしいにぎわいの拠点を形成する。
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活かしつつ、屋敷林のみどりをできる限り保全し、周辺環境との調和を図る。
教育施設地区	小学校の移転により、将来に向けて教育環境の向上を第一に、地域の防災性・安全性の向上を図る。
商店街地区	歩いて楽しい活気あふれる中層の商業市街地を形成する。

(2) 地区施設の整備の方針

- 安全で快適な歩行空間を形成し、道路ネットワークや回遊性の向上、みどりの保全・創出を図る。
 - ・区画道路(地区内及び周辺地区の防災性・安全性や回遊性の向上)
 - ・緑地・沿道緑地(総合病院移転用地のみどりの保全や新たなみどりの創出等)
 - ・歩道状空地(安全で快適な歩行空間の形成)

(3) 建築物等の整備の方針

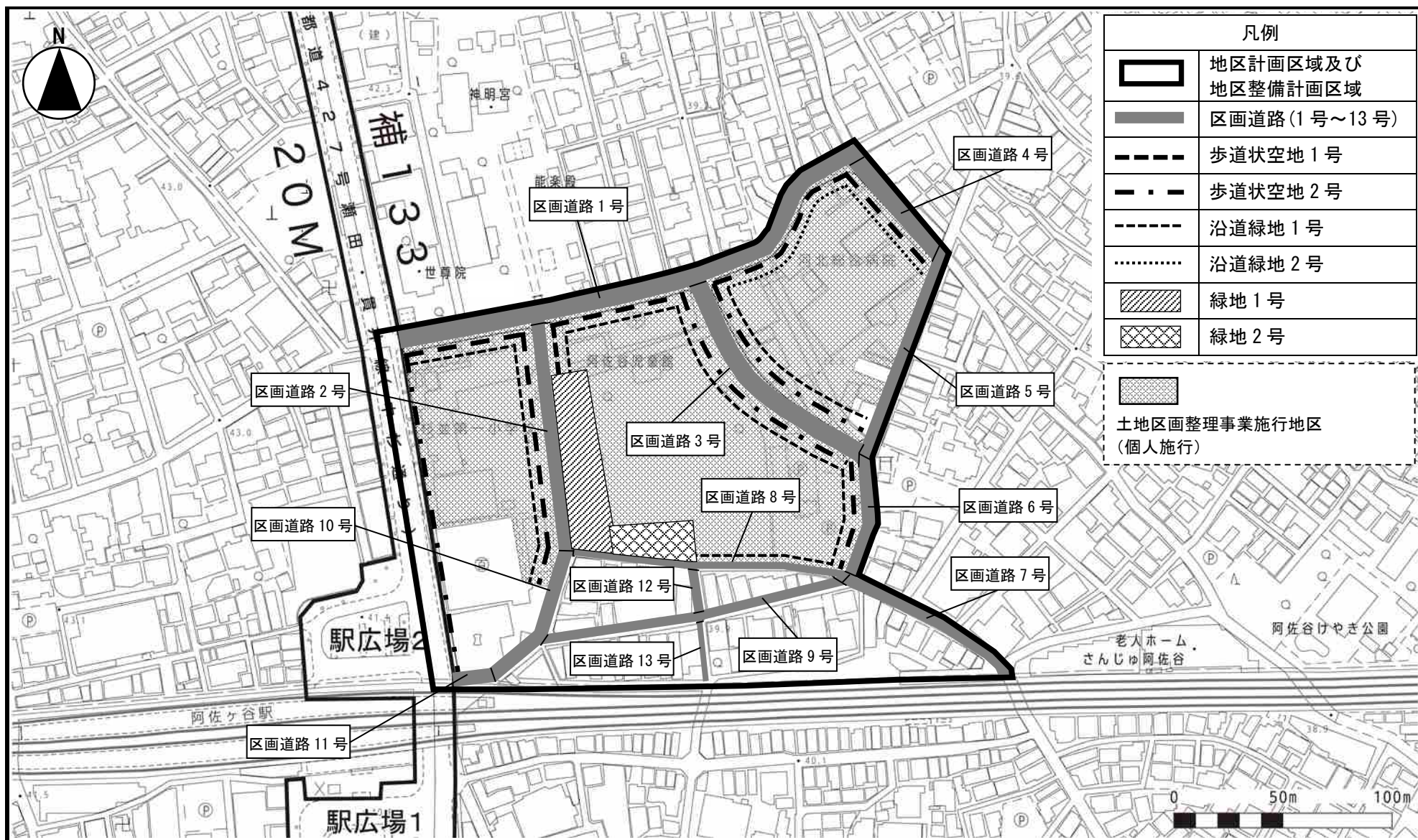
- 北東地区の特性を踏まえ、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の緑化率の最低限度等を定める。
- 街並み誘導型地区計画を活用し、地区の特性に応じて、安全で快適な歩行者空間の確保やみどりの保全・創出を図りつつ、良好な街並みの形成を図るため、前面道路による容積率の制限や斜線制限等を緩和する。

(4) その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 医療施設地区においては、敷地内の樹木をできる限り保全するとともに、同地区や、その他の大規模敷地における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、周辺のみどりと連続性のあるみどりのネットワークを形成**するなど。

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）の概要

●地区整備計画（地区施設（区画道路、歩道状空地、緑地）の整備）



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 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31 都市基交著第 2 号 (承認番号) 31 都市基街都第 105 号、令和元年 7 月 30 日

地区整備計画（まちづくりルール等の一覧）

項目		概要
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 北東地区にふさわしい魅力ある街並み形成等	[地区全域]「性風俗関連特殊営業」の用に供するものを制限。(※1) (※1)[医療施設地区・教育施設地区] 病院や小学校の立地を前提とした用途の制限。
	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	[商店街地区] ① 390% ②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 6/10 を乗じて得た数値と①のいずれか小さい数値。
	建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化とそれに伴う建て詰まりの防止等	[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㎡
	建築物等の高さの最高限度(4ページ参照) 敷地内の空地や緑地等が一体となった魅力的な街並みの形成	[教育施設地区(※2)・商店街地区] 30m [医療施設地区(※2)] 40m [中杉通り沿道地区] 40m 〔(※2)医療施設地区及び教育施設地区については、区域の北側・東側道路の反対側の境界線からの斜線型の高さ制限を定める。〕 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;">  <p>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。</p> <p>(1)中杉通りに接する敷地で敷地面積 1,000㎡以上:敷地内に 10分の2以上の公開空地を配置したものは 50m</p> <p>(2)中杉通りに接する敷地で敷地面積 2,000㎡以上:敷地内に 10分の3以上の公開空地を配置したものは 60m</p> <p>(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は 10m 以上とする。</p> </div>
	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 (5, 6ページ参照) 敷地内の空地や緑地等が一体となった魅力的な街並みの形成	[地区全域] 壁面の位置の制限が定められている部分については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を、計画図に定める後退距離の数値以上とする。また、10号壁面については、面する敷地の面積が1,000㎡以上の場合、後退距離を2.5m以上とする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 景観的調和を図りつつ、魅力的な街並みの形成	[地区全域] 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。屋外広告物等の蛍光色の使用やスピーカー等の設置、点滅式の光源の使用等を制限する。
	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	[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する。 (門柱、門扉、道路面から高さ 60cmを越えない部分等については適用を除外)
	建築物の緑化率の最低限度(7ページ参照) みどりの保全・創出	・敷地面積 1,000㎡以上の敷地 [中杉通り沿道地区]10% [医療施設地区]25% [教育施設地区]18% ・敷地面積 500㎡以上 1,000㎡未満の敷地については 5%とする。 [商店街地区] 敷地面積が500㎡以上の敷地については5%とする。
土地利用に関する事項	・大規模な敷地(敷地面積1,000㎡以上)については、東京における自然の保護と回復に関する条例や杉並区みどりの条例の緑化基準に基づき、敷地内、建築物の屋上や壁面等の積極的な緑化に努める。 ・敷地面積500㎡未満のものについては、杉並区みどりの条例の緑化基準に基づき緑化に努める。	

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）の概要

●地区整備計画（建築物等の高さの最高限度）



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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号 (承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

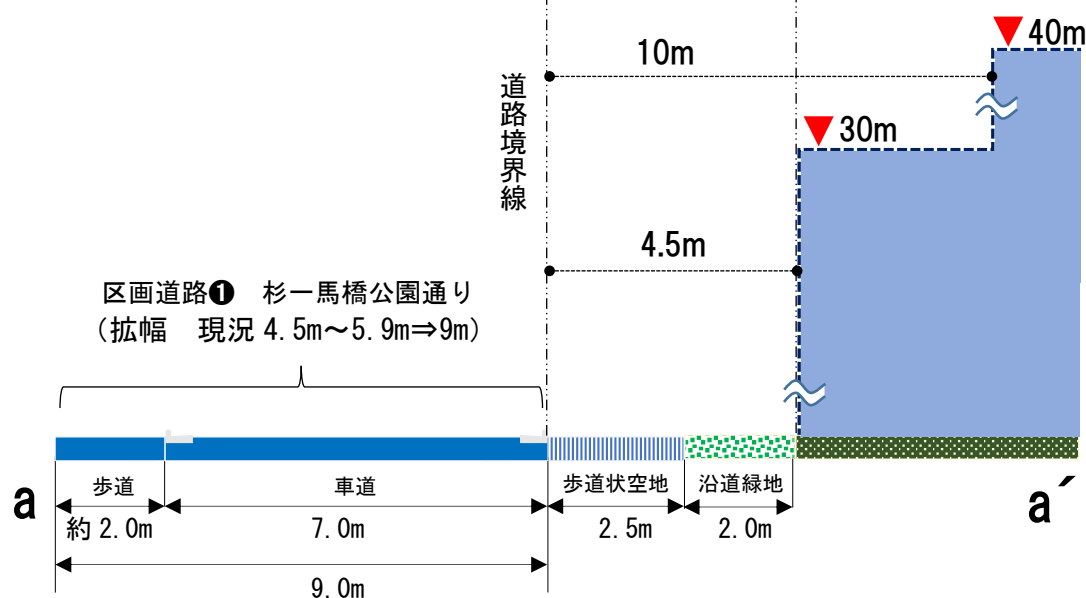
阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）の概要

●地区整備計画（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）

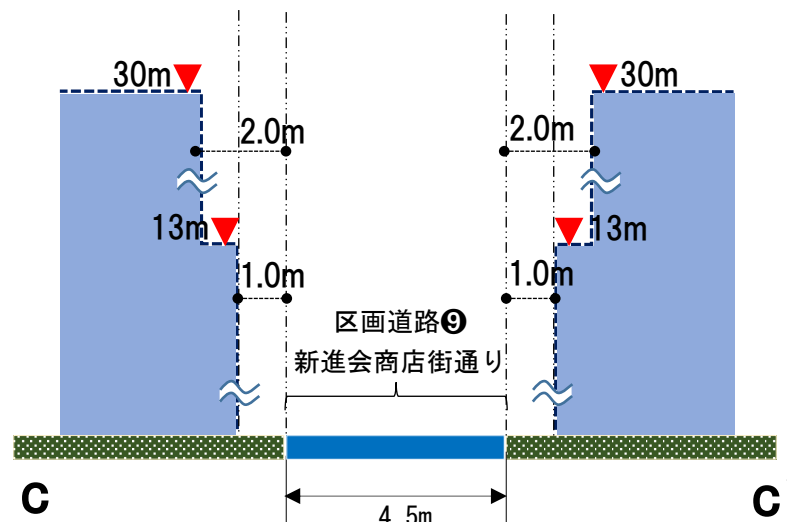


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号 (承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

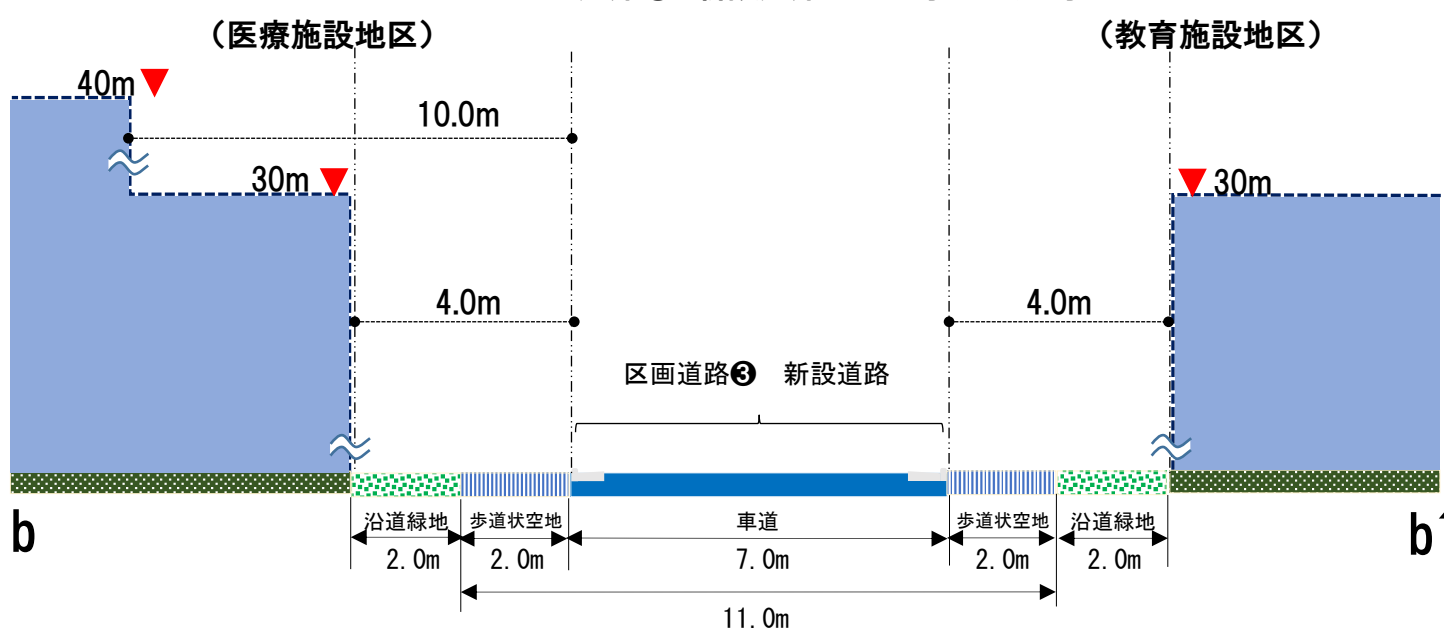
a-a' <区画道路① 杉一馬橋公園通り (医療施設地区)> 【5号壁面】



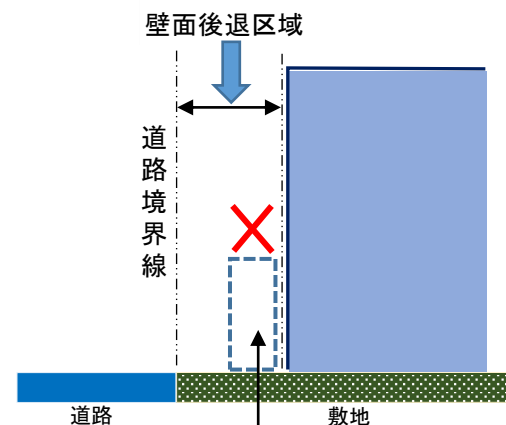
C-C' <区画道路⑨ 新進会商店街通り> 【11号壁面】



b-b' <区画道路③ 新設道路> 【6号壁面、9号壁面】



壁面後退区域における工作物の設置の制限

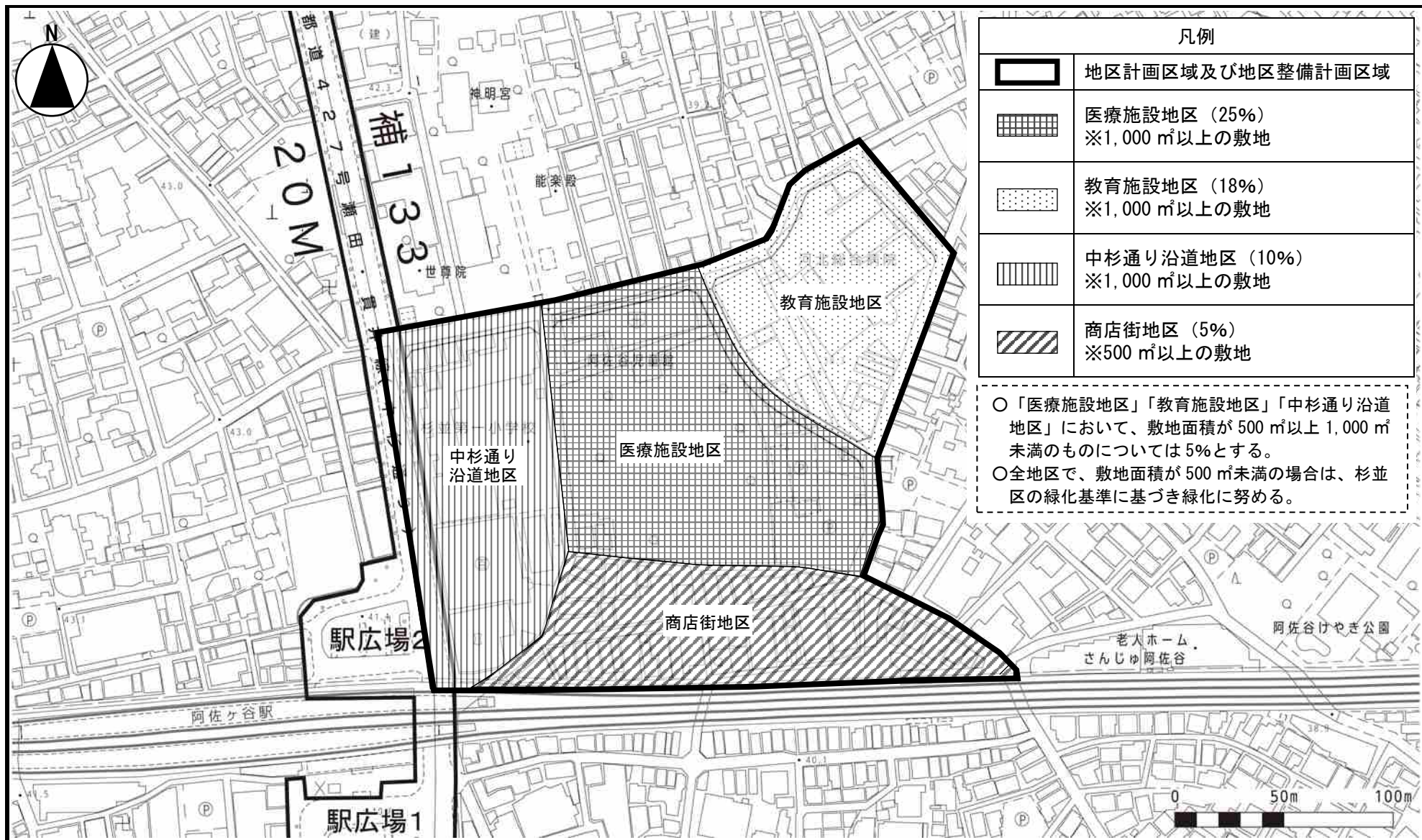


道路面との間に段差を生ずる土留め等の工作物、外構の階段、塀、柵、門、広告物及び看板又は照明(道路状の面からの高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。)、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等の設置を制限。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。

- (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）の概要

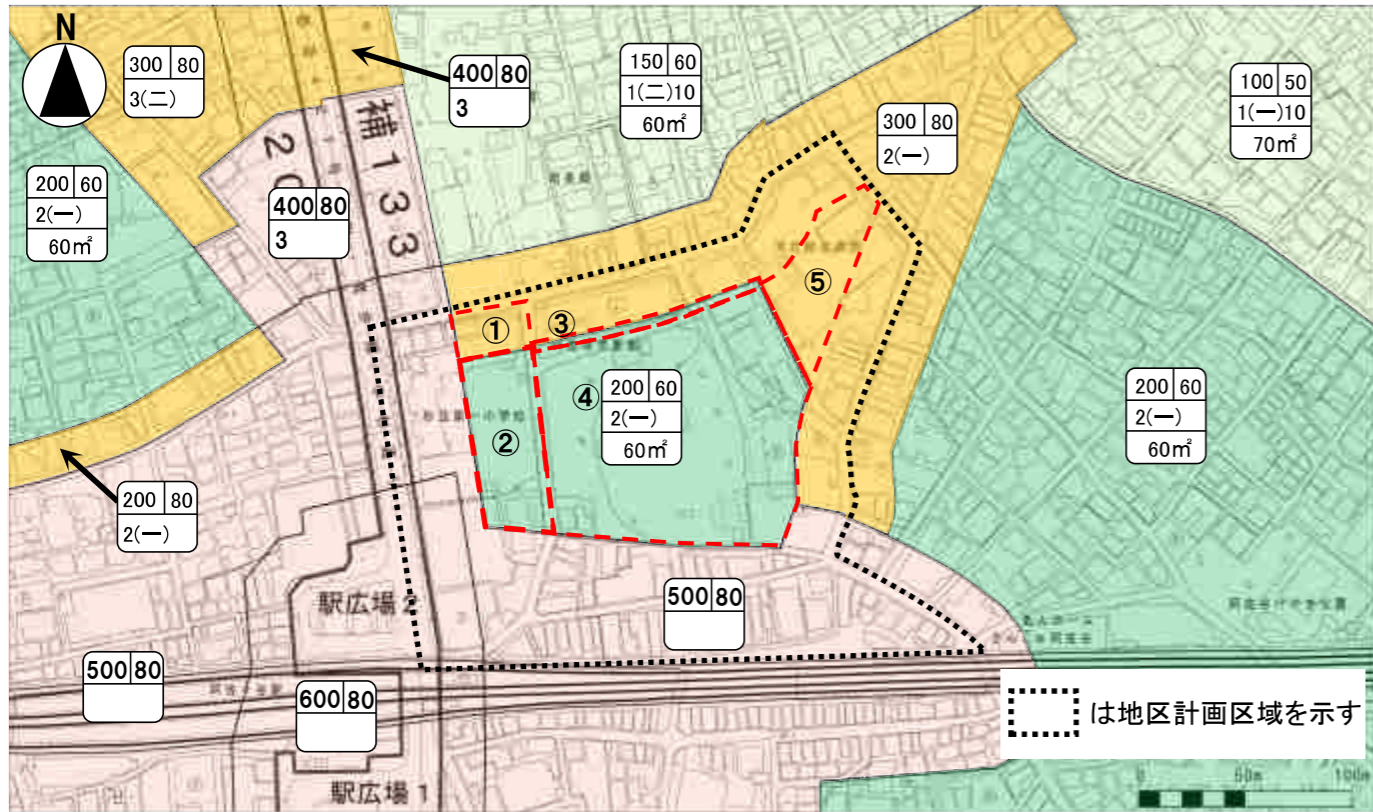
●地区整備計画（建築物の緑化率の最低限度）



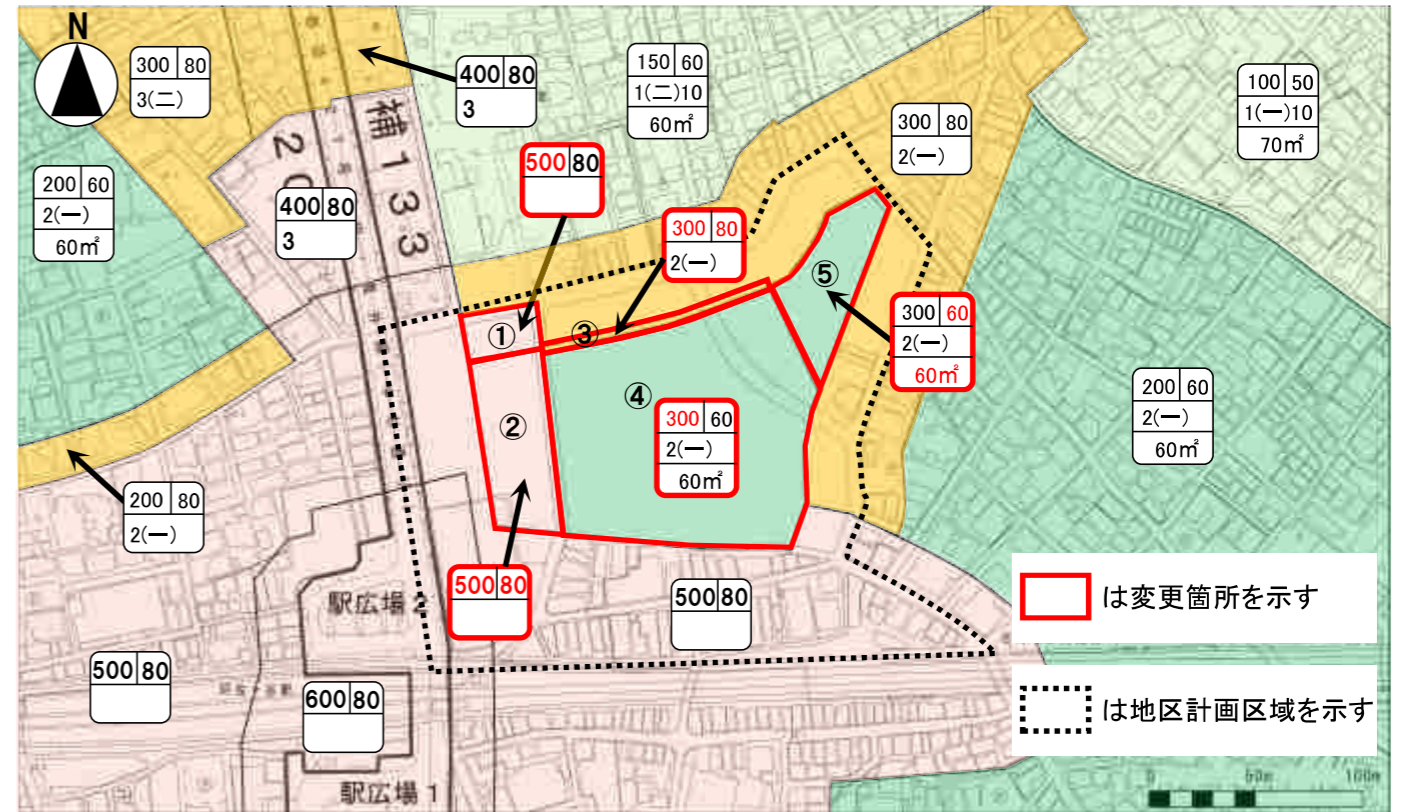
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）31都市基交著第2号（承認番号）31都市基街都第105号、令和元年7月30日

高度地区及び防火地域・準防火地域の変更案(区決定)、用途地域変更(区原案)(参考)

【現況】用途地域



【変更内容】用途地域



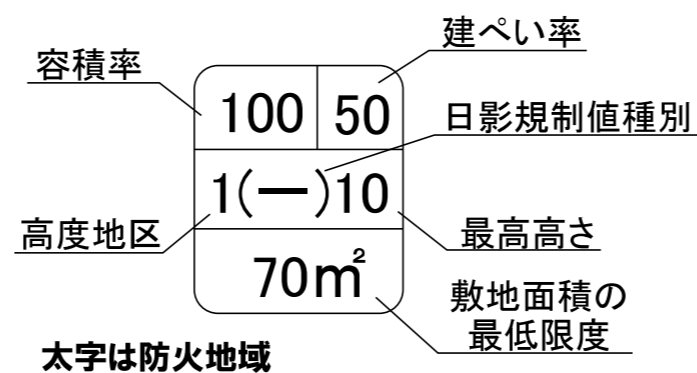
	用途地域	建ぺい率	容積率	敷地面積の最低限度	高度地区	防火地域及び準防火地域
①	近隣商業地域	80%	300%	—	第2種	準防火
②	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
③	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
④	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
⑤	近隣商業地域	80%	300%	—	第2種	準防火

	用途地域	建ぺい率	容積率	敷地面積の最低限度	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%	60㎡	第2種	準防火
⑤	第一種中高層住居専用地域	60%	300%	60㎡	第2種	準防火

赤字は変更箇所を示す

凡例

用途地域	色	名称
	浅緑	第一種低層住居専用地域
	緑	第一種中高層住居専用地域
	黄	近隣商業地域
	桃	商業地域



○高度地区

・地区計画による特例

都市計画法第12条の10に規定する地区整備計画の区域内において、建築基準法第68条5の5第2項により建築基準法第56条の規定を適用しない建築物については、高度地区による建築物の高さの最高限度の規定は適用しない。