

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの概要

- * 本資料は、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりを振り返る会(令和5年8月31日開催)を開催するにあたり、事前に当地区でのまちづくりの概要をご確認いただくため、これまでの説明会資料や各種計画を基に作成した概要資料です。
- * 8月31日に使用する資料については、後日ホームページに掲載する予定です。

杉並区
令和5年8月

阿佐ヶ谷駅北東地区の主な課題

大規模建築物

- ・築年数が経過した杉並第一小学校(校舎・校庭が区内で最も狭い)
- ・一部建物が建替時期を迎えた総合病院

防災性・安全性

- ・周辺の消防活動困難区域の存在
- ・馬橋公園へのアクセス
- ・中杉通りから病院へのアクセス
- ・学校・病院・商店街周辺の歩行者等の交通安全



駅周辺のにぎわい

- ・駅至近の立地を生かした土地の有効利用や、都市機能の強化

みどりの保全・創出

- ・屋敷林等のみどりの将来にわたる保全
- ・建替え等を契機とした新たなみどりの創出

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの主なねらい

大規模建築物

- ・杉並第一小学校の教育環境の充実
- ・ " の改築工事中の教育環境確保(仮設校舎が不要)
- ・総合病院の医療施設としての集約化・機能向上

防災性・安全性

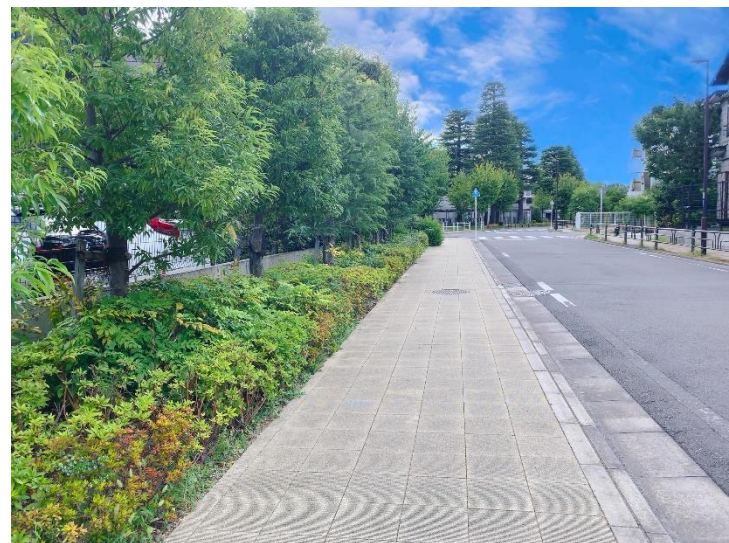
- ・道路拡幅による避難路の確保・消防活動の円滑化
- ・中杉通りから病院へのアクセスの向上
- ・歩行者空間の確保

駅周辺のにぎわい

- ・魅力的な街並みの形成
- ・歩行者空間の確保等による
 買い物環境の向上

みどりの保全・創出

- ・けやき屋敷の緑の保全を制度化
- ・沿道緑化や緑化率を定めること
 による新たなみどりの創出



歩行空間と沿道緑化の事例

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり 実現するための手法

地区計画

建築物の建て方・緑化等のルール

用途地域変更

容積率などの変更

道路拡幅

杉一馬橋公園通りの拡幅整備

土地区画整理事業

土地の換地と道路整備



<資料編>

阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの課題・経緯

阿佐ヶ谷駅北東地区の現状*と課題

*平成28年時点

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、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。

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ます。



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
- 築年数が経過しており、校舎・校庭ともに区内最狭
(敷地面積約5,500㎡)



けやき屋敷

- 私有地であり、地権者の長年のご努力とご負担で維持されてきた駅至近の貴重なみどり



杉一馬橋公園通り (幅員:約4.5~6m未満)

- 歩道の無い一方通行で、通学路に指定
- 災害時の一時避難地である馬橋公園へつながっている



新進会商店街通り (幅員:約4.5m)

- 買い物や通院等の歩行者、救急車両を含む通過車両等が集中



河北総合病院

- 区内最大の病床数(407床)
- 1日の外来患者数 約756人
- 年間救急車搬送件数7,385台
- 増築等で機能分散し、一部建物が要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果として耐震不足が公表されている

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの経緯の概略

土地区画整理事業

都市計画・まちづくり

杉並第一小学校

平成28年3月

杉並第一小学校等施設整備に係る基本構想
⇒杉一小現地建替え

平成28年8月 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る

平成29年6月

区・地権者・病院運営法人による
まちづくりの推進に関する協定

平成29年7月

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の策定
⇒北東地区まちづくりを重点的取組に位置付け

平成29年5月

杉並第一小学校等施設整備等方針
⇒病院跡地への杉一小移転等

平成30年11月

区・地権者・病院運営法人による
土地区画整理事業実施に関する基本協定

平成31年3月

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の策定

令和元年8月

阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業
(個人共同施行)の施行認可

令和2年3月

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画等の
都市計画決定

令和2年6月

区・地権者・病院運営法人による
土地区画整理事業施行協定

令和2年6月

建築基準法及び都市緑地法に基づく
建築物の制限に関する条例改正

各建築物の建築に合わせて、道路、緑地等の整備が進む

『阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針』の概要

*『阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針』とは、上位計画である『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)』を補完するものであり、個別の地区におけるまちづくりへの橋渡しとなるものです。

■将来像

- 杉並の安全を支える防災中枢拠点
- にぎわいとみどり豊かな住環境が共存し住み続けたいまち

阿佐ヶ谷駅・南阿佐ヶ谷駅周辺は、両駅が約600mの距離で近接し、区を代表するケヤキ並木の景観や、イベント、文化活動、商店街等のにぎわいや利便性と、後背のみどり豊かな閑静な住環境が共存した、成熟したまちです。

また、区役所等の公共公益施設が多く立地する官庁街(シビックゾーン)として、災害時等には、この地域だけでなく、杉並区全体の安全を支える防災中枢拠点となるべき地域であり、区内最大の交通結節点で都市活性化拠点に位置づけられる荻窪駅周辺とともに、杉並を代表する拠点です。

課題である防災性の向上や道路・交通体系の改善に取り組み、杉並の安全を支える防災中枢拠点としての充実を図るとともに、時代が変化しても、まちの特長は変わらず、さらに伸ばしていくことで、誰もが暮らしやすく、愛着を感じ、住み続けたいと思えるまちを目指します。

■まちづくりの目標

将来像の実現に向けたまちづくりの目標を次のとおり定めます。

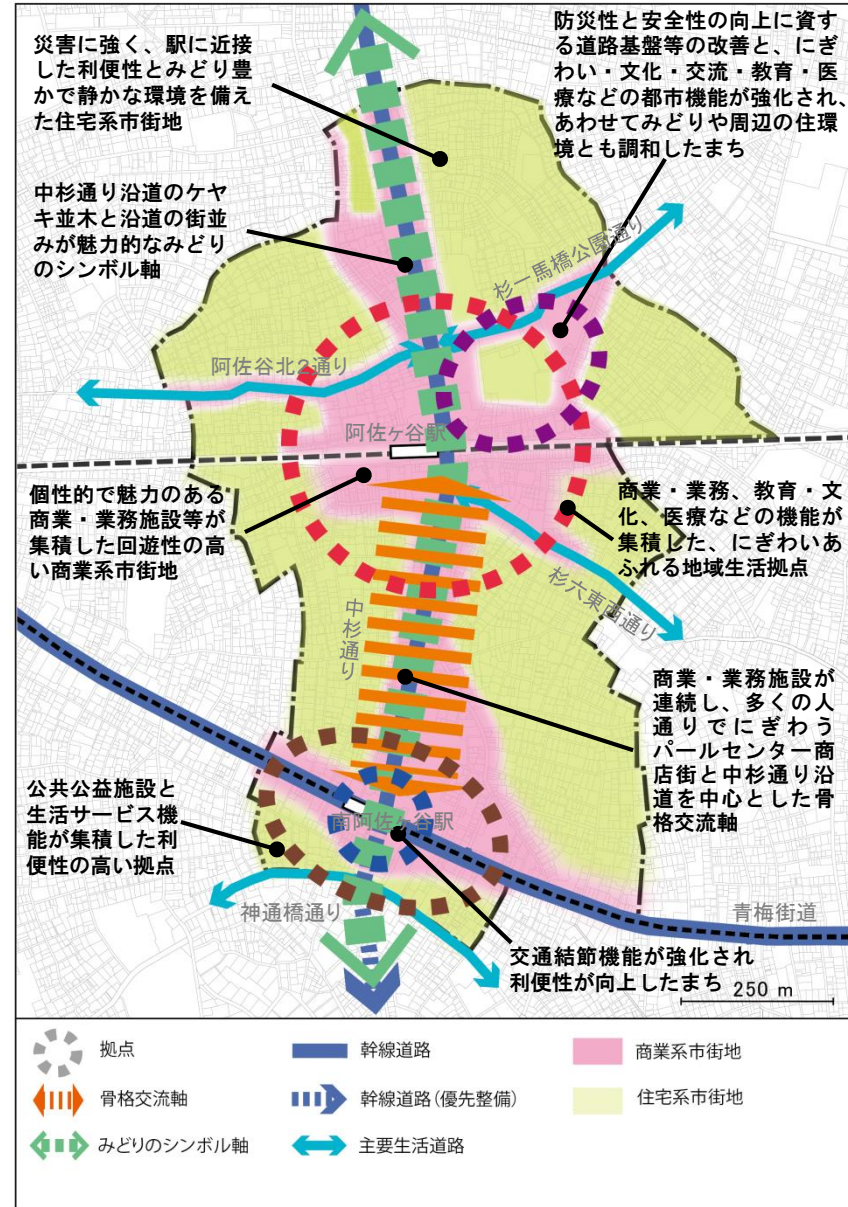
I 災害に強い安全・安心なまち

II 体系的な道路・交通が整備された移動しやすいまち

III にぎわいや利便性がさらに高まり、
区民や来街者が集い回遊したくなるまち

IV みどり豊かで美しい景観を誇れるまち

将来のまちの姿



『阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針』 取組の重点化と体系化

将来像の実現には、前記のさまざまな分野別の取組を継続的に進める必要がありますが、着実かつ効果的にまちづくりを進めるため、以下のとおり、重点化の視点と体系化の視点を定めます。

- 【重点化】
- ＜視点①＞ 安全・安心など、喫緊の課題の解決に効果の大きいもの
 - ＜視点②＞ 老朽化した施設の更新など、具体的なまちづくりのきっかけがあるもの

- 【体系化】
- ＜視点＞ 目標Ⅰ～Ⅳのうち、3つ以上の目標の実現に向けて一体的に取り組むことが必要なもの

これらの視点を踏まえ、4つのまちづくりを「重点的取組」として体系化します。これら4つの「重点的取組」については、より具体的なまちづくりの方向性を示すとともに、今後地域住民等と考え方の共通化を図り、優先的に取り組みます。

(1) 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり

＜重点化の視点＞

- ① 道路基盤が脆弱で震災時に甚大な被害が想定され、一時避難地へのアクセスに課題
- ① 商店街や病院周辺での交通安全の確保
- ①② 病院や学校が移転改築を予定
- ② 地域主体でまちづくりを考える動き

＜体系化の視点＞

目標Ⅰ・目標Ⅱ・目標Ⅲ・目標Ⅳ

(2) 南阿佐ヶ谷駅周辺のまちづくり

＜重点化の視点＞

- ①② 災害時に拠点となるべき公共公益施設が更新時期を迎える
- ①② 中杉通りの延伸整備

＜体系化の視点＞

目標Ⅰ・目標Ⅱ・目標Ⅲ・目標Ⅳ

(3) 中杉通り沿道の安全・快適で魅力的なまちづくり

＜重点化の視点＞

- ① 歩道に歩行者・自転車が集中するなど、通行環境の安全性・快適性に課題
- ② 中杉通りの延伸整備や公共公益施設の更新

＜体系化の視点＞

目標Ⅱ・目標Ⅲ・目標Ⅳ

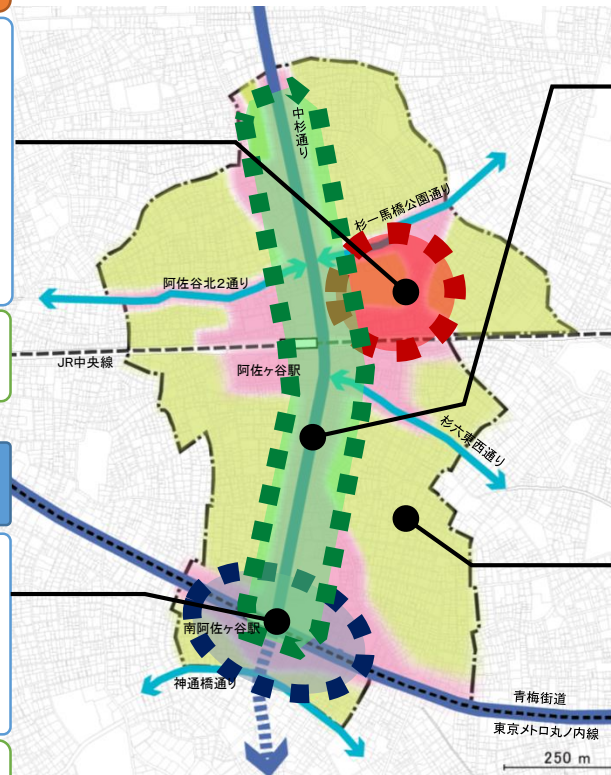
(4) 道路基盤の整備等による防災性の向上

＜重点化の視点＞

- ① 道路基盤が脆弱で震災時に甚大な被害が想定され、避難場所へのアクセスに課題
- ② 主要生活道路の優先整備路線、狭あい道路の重点整備路線の指定

＜体系化の視点＞

目標Ⅰ・目標Ⅱ・目標Ⅲ



『阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画』・ 都市計画手法(用途地域変更・地区計画)の概要

- * 『阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画』とは、杉並区まちづくり基本方針・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、具体化の手法などで構成しています。
- * 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)

『阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画』概要

【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】

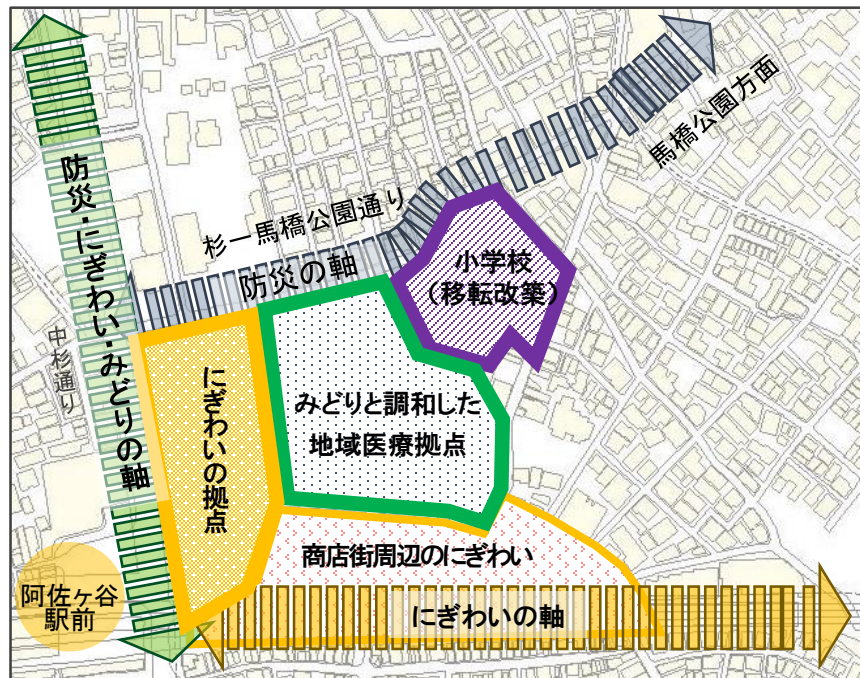
- 災害に強い安全・安心なまち
- にぎわいや利便性が高まり、来街者が集うまち
- 歴史と文化が調和したみどり豊かなまち

【4つの個別テーマ】

土地利用 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



出典：阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

具体化の手法

都市計画手法の活用

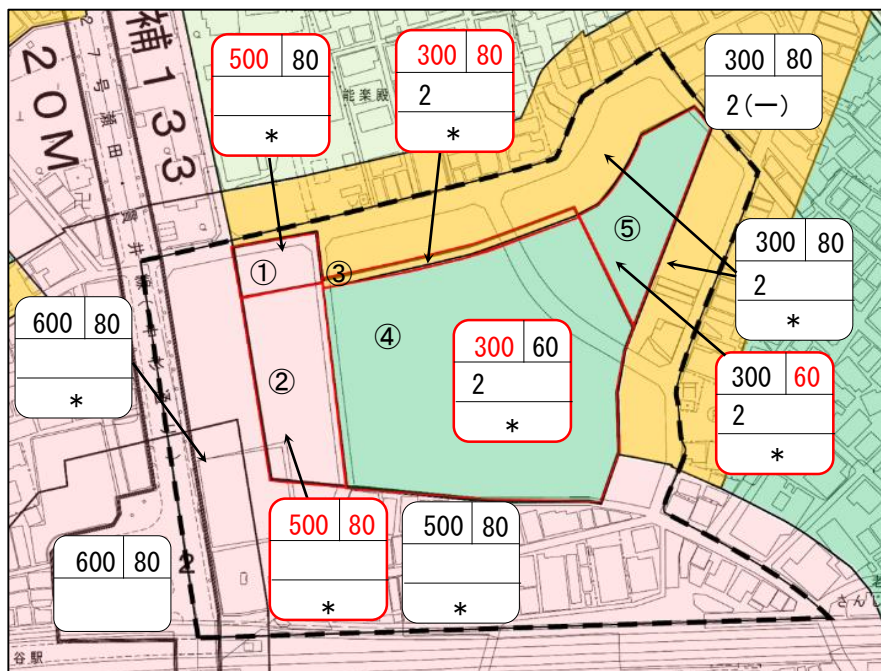
- 地区計画制度（杉並区決定）
 - ・建築物を建築するときの建築物等のルールを決定
 - 用途地域変更（東京都決定）
 - ・地域地区や容積率を変更
- 等

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

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の実現

用途地域等の変更、高度地区の変更、防火地域・準防火地域の変更



赤字が変更部分になります。

凡例

容積率: 300/60
 高度地区: 2(-)10
 敷地面積の最低限度は 60㎡

建ぺい率: 日影規制値種別
 最高高さ: 敷地面積の最低限度

300/60
 2(-)10
 *

敷地面積の最低限度は 地区計画の制限による

第一種低層住居専用地域
 第一種中高層住居専用地域
 近隣商業地域
 商業地域

上記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

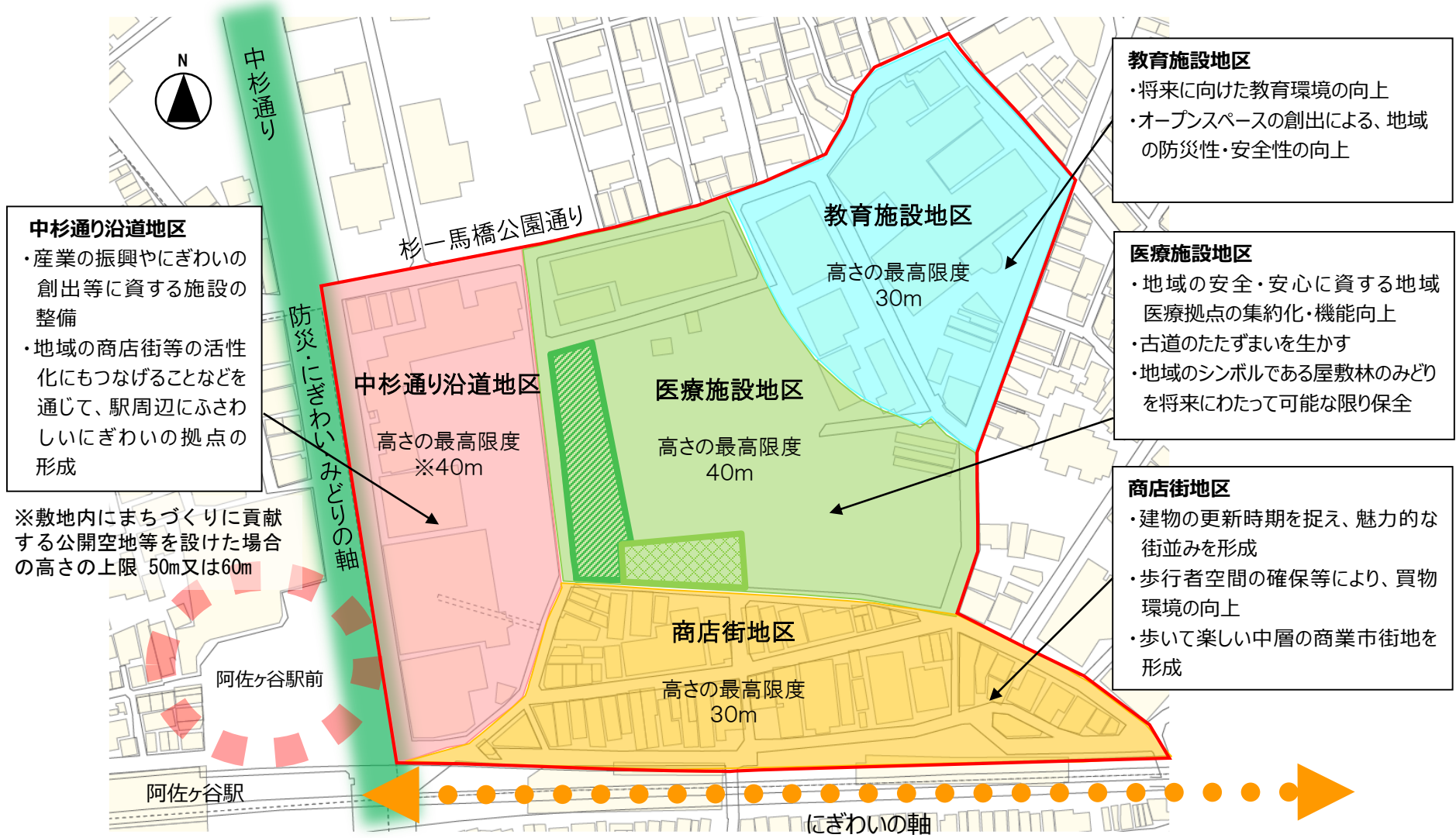
	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域及び準防火地域
①	商業地域	80%	500%	—	防火
②	商業地域	80%	500%	—	防火
③	近隣商業地域	80%	300%	第2種	準防火
④	第一種中高層住居専用地域	60%	300%	第2種	準防火
⑤	第一種中高層住居専用地域	60%	300%	第2種	準防火

※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。

地区計画の内容＜土地利用＞

当該地区を、中杉通り沿道地区、医療施設地区、教育施設地区、商店街地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた土地利用方針をまとめました。特に教育施設地区、医療施設地区は、地区計画で土地利用方針に応じた用地制限をしています。たとえば、教育施設地区では、学校及び児童厚生施設、保育所等しか建てられません。



本図に示された区域や道路の形状等は概略です。

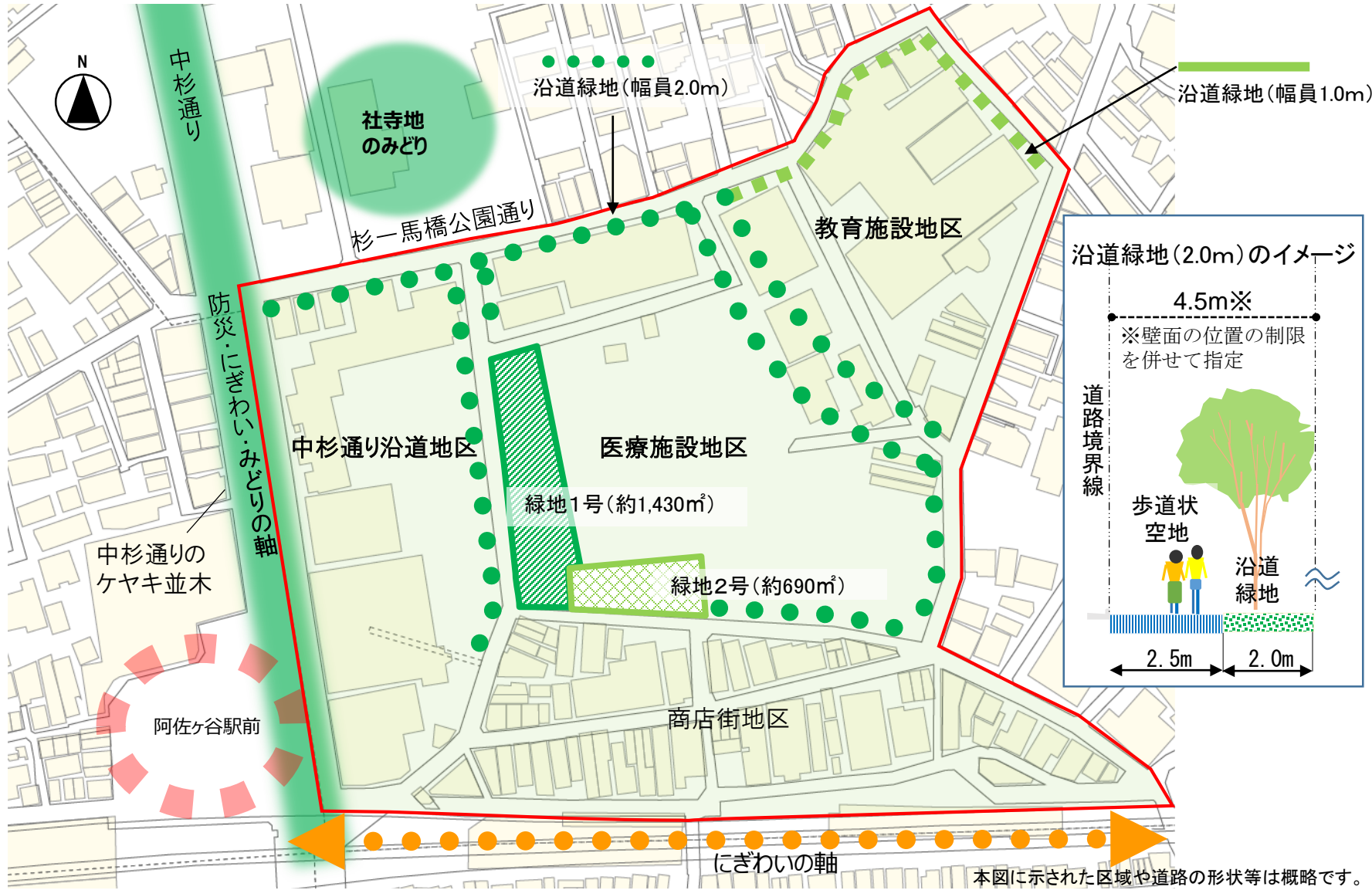
地区計画の内容<みどりの保全・創出>

●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の地区施設である緑地を定めることにより、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保全します。

●新たなみどりの創出とネットワーク化

大規模敷地の沿道には、地区計画制度を活用した沿道緑化や緑化率の最低限を定めることにより新たなみどりのネットワーク創出を図ります



地区計画の内容＜歩行者空間の創出＞

- 土地区画整理事業の施行地区においては、大規模建築物の建築敷地内に歩道状空地を整備し、それと並行する沿道緑地と併せて、みどりや歴史を感じさせ、快適で安全な歩行者空間として整備します。
- 土地区画整理事業施行地区外については、壁面の位置の制限による壁面後退等により、歩行者の安全性を確保をします。また、みどりや古道の佇まいなどの景観資源を活かした歩行者空間の創出を検討します。
- 以上により地域の回遊性の向上を図り歩いて楽しいまちづくりを進めます。

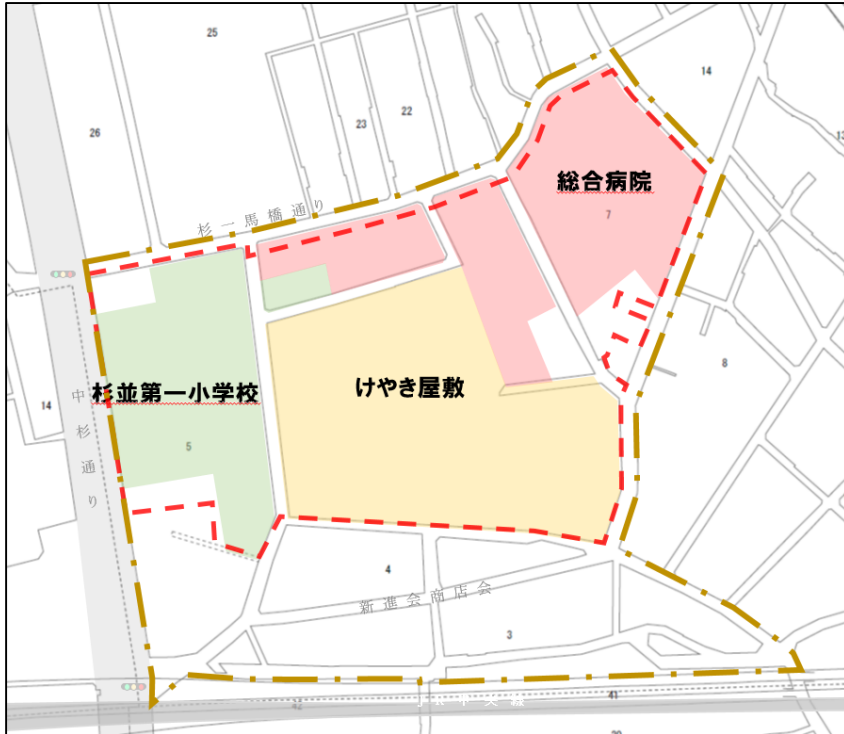


土地区画整理事業の概要

* 土地区画整理事業とは、道路等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の促進を図る事業です。

土地区画整理事業基盤整備及び敷地の整序

施行前



- 土地区画整理事業 事業区域
- 地区計画等 都市計画区域

施行後

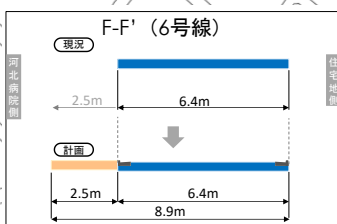
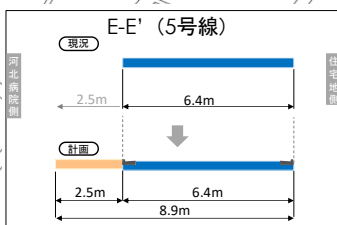
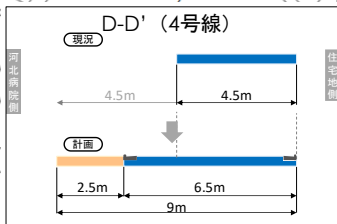
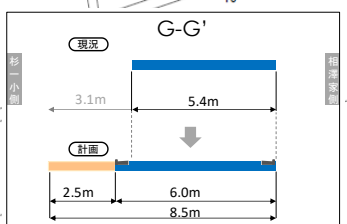
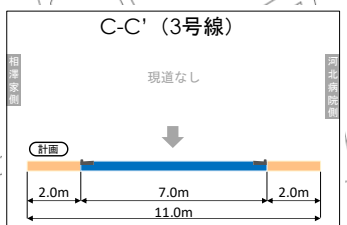
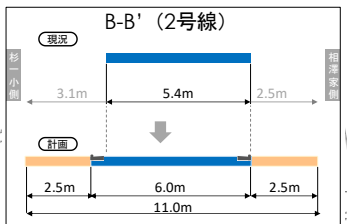
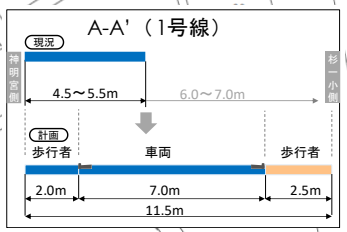
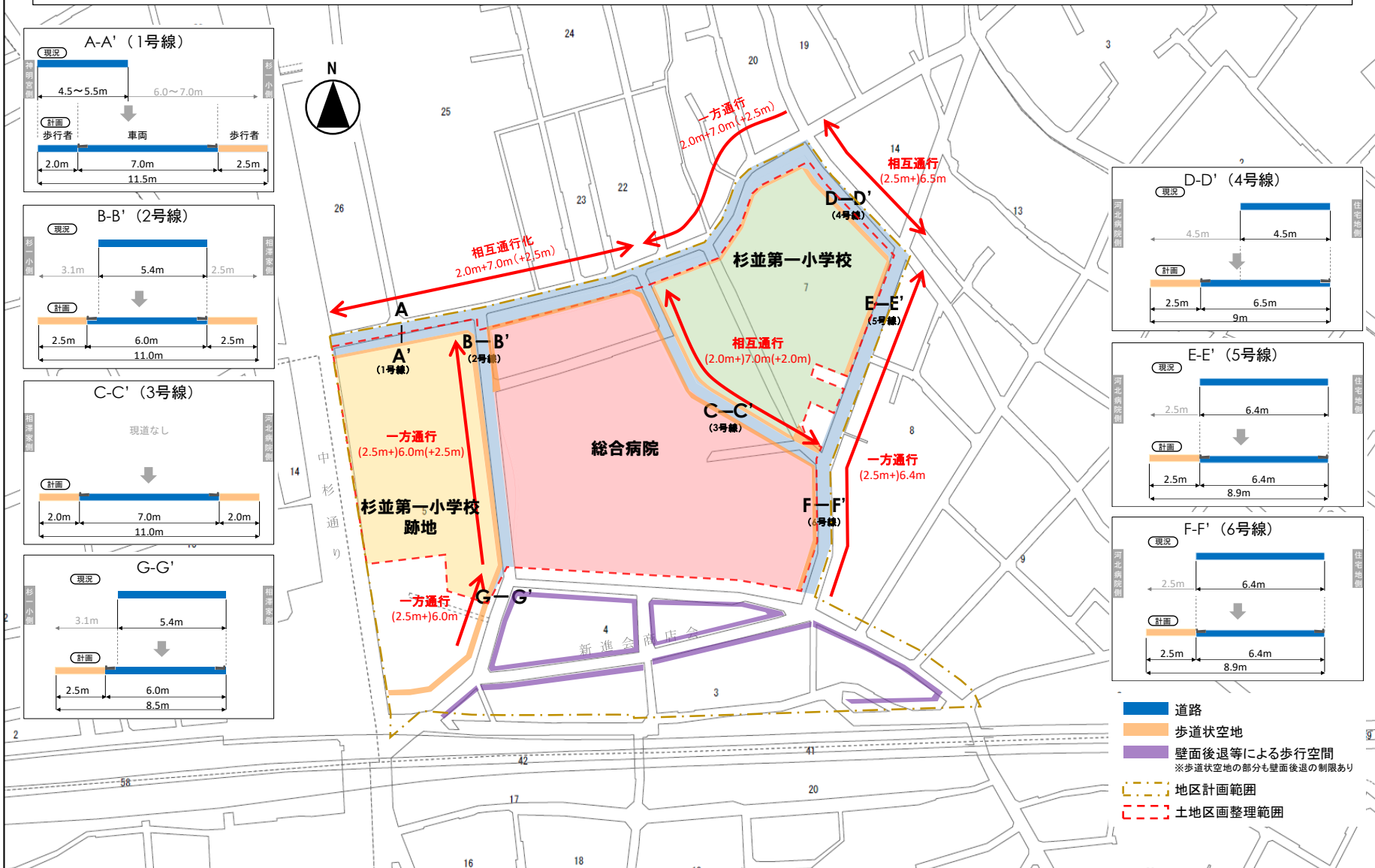


土地区画整理事業等により道路拡幅等の基盤整備及び敷地の整序を図ります

- A街区 : 産業の振興やにぎわいの創出に資する施設建設等の用地
- B街区 : 総合病院の建設及び歴史と景観に配慮した整備等の用地
- C街区 : 杉並第一小学校建設等の用地

土地区画整理事業及び地区計画等を踏まえた将来像

区画整理区域内の道路は、幅員6m以上を確保するとともに、各施設の敷地内に歩道状空地(2.0~2.5m)を確保することで、歩行者の安全性、利便性の向上を図る。



- 道路
- 歩道状空地
- 壁面後退等による歩行空間
※歩道状空地の部分も壁面後退の制限あり
- 地区計画範囲
- 土地区画整理範囲

75 m
1:1,500

これまで取組の経緯

* 近年の動きにつながる平成28年からについて、以降のページにまとめています。

区の取組①

杉並第一小学校

平成28年3月

杉並第一小学校等施設整備に係る基本構想
⇒杉一小現地建替え

平成28年8月 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る

平成29年3月

杉並第一小学校等施設整備等方針(案)
⇒病院跡地への杉一小移転等

平成29年5月

杉並第一小学校等施設整備等方針
⇒病院跡地への小学校移転等

今後の予定

杉並第一小学校移転改築 設計・工事

平成27年

- 7/28開催 第1回検討懇談会
- 9/ 2開催 第2回検討懇談会
- 10/21開催 第3回検討懇談会
- 11/26開催 第4回検討懇談会
- 12/22開催 第5回検討懇談会

平成28年

- 2/ 8開催 第6回検討懇談会
- 2/25開催 第7回検討懇談会

平成28年

- 10/28開催 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりに関する意見交換会(検討懇談会対象)

平成29年

- 2/28開催 杉並第一小学校等複合施設整備の検討に関する意見交換会(検討懇談会対象)
- 3/ 2開催 杉並第一小学校周辺まちづくりに関する検討状況報告・意見交換会(杉一小保護者対象)
- 3/ 3開催 杉並第一小学校周辺まちづくりに関する検討状況報告・意見交換会(地域住民等対象)

平成29年

- 3/28開催 杉並第一小学校等の整備方針(案)に関する説明会(地域住民等対象)
 - 4/27開催 杉並第一小学校等の整備方針(案)平成29年4月修正に関する説明会(地域住民等対象)
 - 5/7・8開催 オープンハウス
- 上記のほか、産業関連団体、まちづくり団体との意見交換を行った。

区の取組②

平成29年

- 11/19開催 第1回意見交換会
- 12/ 2開催 第2回意見交換会

平成30年

- 1/16、17、21、22開催 オープンハウス
- 1/31開催 第3回意見交換会
- 2/23開催 第4回意見交換会
- 3/20開催 第5回意見交換会
- 8/29開催 第6回意見交換会
- 9/27開催 第7回意見交換会
- 10/16、19、20開催 オープンハウス
- 12/14開催 第8回意見交換会
- 12/18開催 オープンハウス

平成31年

- 1/28開催 「まちづくり計画(案)」報告会
- 1/31開催 オープンハウス
- 1/28～2/28
「まちづくり計画(案)」に対する意見募集

令和2年

- 4/1～4/30 杉並区区民等の意見提出手続に関する条例に基づく意見提出手続
令和2年第2回区議会定例会 条例改正

平成29年7月

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の策定
⇒北東地区まちづくりを重点的取組に位置付け

平成31年3月

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の策定

都市計画決定までの流れ

素案



都市計画法や杉並区まちづくり条例
(※)に基づく手続き[※地区計画原案関係]

原案



案



都市計画審議会
諮問・答申

令和2年3月

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画等の都市計画決定

令和2年6月

建築基準法及び都市緑地法に基づく
建築物の制限に関する条例改正

令和元年

- 5/24、25開催 オープンハウス
- 5/24開催 素案の説明会

令和元年

- 9/26開催 原案の説明会
- 9/27開催 オープンハウス
- 9/26 公告
- 9/27～10/10 縦覧
～10/17 意見書提出

令和元年

- 12/3 公告
- 12/3～12/17 縦覧
～12/17 意見書提出
- 12/12開催 案の説明会
- 12/14開催 オープンハウス

区・地権者・病院運営法人と共同した取組

土地区画整理事業

平成29年6月
区・地権者・病院運営法人による
まちづくりの推進に関する協定

阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの実現に向けて、3者が互いに協力して取組を進めることを確認する協定

平成30年11月
区・地権者・病院運営法人による
土地区画整理事業の実施に関する基本協定

個人共同施行土地区画整理事業の実施に関する基本事項(事業手法、施行者、費用負担など)を定めた協定

令和元年8月

阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業
(個人共同施行)の施行認可

まちづくり条例に基づく手続き 令和元年

- 5/19, 20 オープンハウス(区・地権者法人・病院運営法人)
- 5/8~5/28 土地利用構想の公告・縦覧
- 5/8~6/4 意見書の提出
- 7/17 公聴会(区主催)
- 7/29 協定書締結(区と事業者である3者)

令和2年6月
区・地権者・病院運営法人による
土地区画整理事業施行協定

相互に公正性・透明性の確保に努めるとともに、個人共同施行土地区画整理事業の迅速かつ円滑な推進を図るために、基本協定に基づき締結した協定