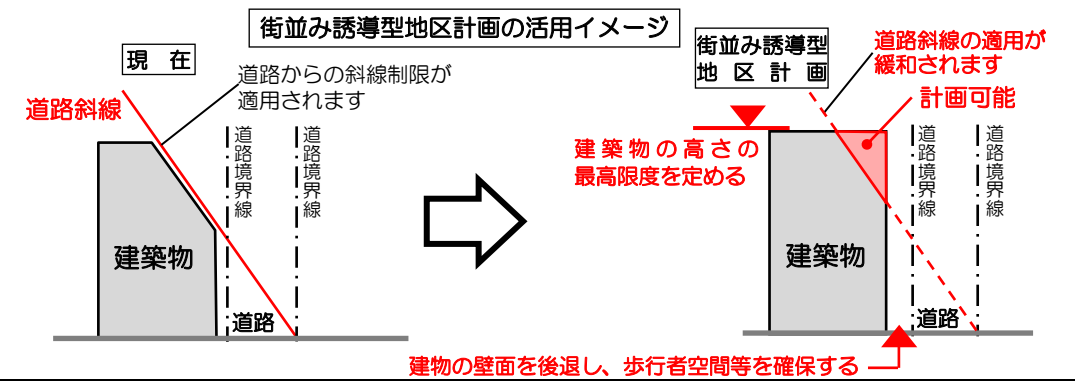


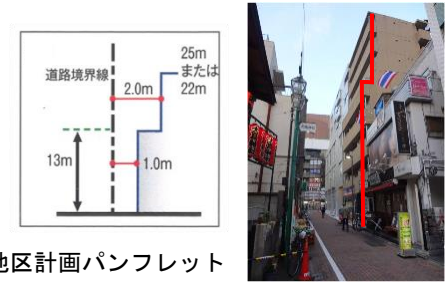
## 【参考】まちづくりルール（地区計画）のイメージ・意見交換会での主な提案内容等（要旨）

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり意見交換会では、まちづくり計画の柱である地区計画制度（街並み誘導型地区計画：右図参照）について、コンサルタントから地区計画で決められることができる項目や目的を説明するとともに、その活用イメージについても提案を行いました。意見交換会等で説明した主な提案内容等は次の表のとおりです。

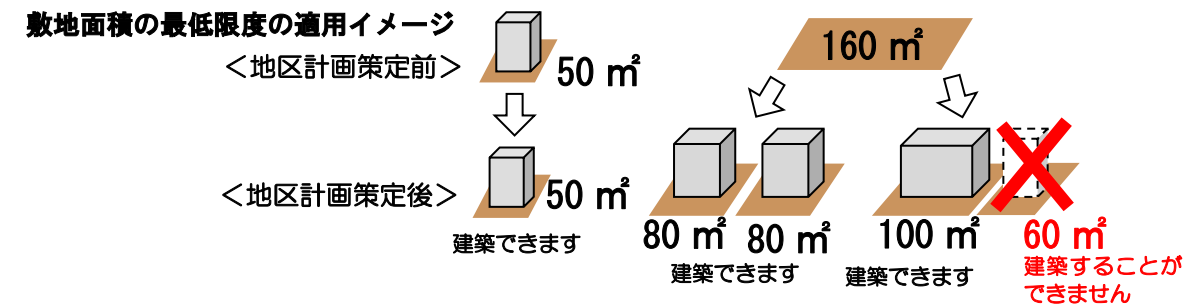
なお、これらのルールについては、まちづくりを考える上での提案であり、決定したものではありません。



地区計画で決められることができる項目		目的	意見交換会での主な提案内容（地区計画の活用イメージ）
地区施設		身近な公共空間（道路・緑地等）の整備など	<ul style="list-style-type: none"> <li>○みどりの保全と創出（けやき屋敷の保全する緑地）。</li> <li>○主要な道路の拡幅整備に合わせた、沿道敷地での歩道状空地等の確保を提案</li> </ul>
建築物等のルール	建築物の緑化率の最低限度	できる限りみどりを保全。合わせて、新たなみどりを創出	○大規模敷地ゾーンについては、各街区（杉一小跡地や病院用地、学校用地）の特性に応じた緑化率の最低限度の考え方を提案。
	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（※）	歩行空間や沿道のみどりの確保を踏まえ、土地の有効利用に対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新進会商店街通り等における壁面の位置の制限については、段階的な制限を提案（地上～4階程度、4階程度以上）。</li> <li>○壁面後退区域における門・塀、自動販売機等の工作物の設置制限について検討が必要。</li> </ul>
	建築物等の高さの最高限度（※）	統一感のある街並みを形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○北東地区内の既存の建築物の高さ（25m～30m）を基本に考えることを提案。</li> <li>○基本的な高さを踏まえつつ、まちづくりへの貢献（みどりの保全・創出等）などに応じた高さ制限の検討を提案。（例えば、病院移転用地は40m、小学校跡地は60mなど。）</li> </ul>
	敷地面積の最低限度（※）	敷地の細分化による建て詰まりを防ぐ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「敷地面積の最低限度」については、街区ごとに現在の敷地規模などを考慮することを提案。</li> </ul>
	容積率の最高限度（※）	歩行空間の確保と一体となった沿道の建替えを促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新進会商店街通りについて壁面の後退を行った場合、現在の道路と合わせた幅を道路の幅とみなして、容積率の最高限度を考慮することを提案。</li> <li>例えば〈新進会商店街通り等〉 壁面後退の距離が1.0mの場合 道路幅員を6.5m（現在の道路幅約4.5m+1.0m+1.0m）とみなして、容積率の最高限度を考える。</li> </ul>
	建築物等の用途の制限	地区にふさわしくない用途の建築物の立地を防ぐ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○北東地区全域でふさわしくない用途の制限の検討を提案。</li> <li>○検討に当たっては、現在営業している店舗（用途）の確認が必要。</li> </ul>
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	駅に至近な商店街等の良好な街並みを形成	○周辺環境と調和した良好な街並み景観を形成するため、杉並区景観計画等への適合などを提案。
	垣又はさくの構造の制限	道路沿いの震災時の安全性やみどりの連続性など潤いのある街並みを形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○垣又はさくの構造の制限を考えるに当たっては、次の点を考慮することを提案。</li> <li>・壁面後退区域では、工作物の設置の制限があるため、垣又はさくを設けることができない。</li> <li>・このため、壁面後退区域を超えた敷地内に、垣又はさくの構造の制限を定めることの必要性について検討することを提案。</li> </ul>



出典：練馬駅南口地区地区計画パンフレット



（※）街並み誘導型地区計画を適用する場合に定める必要があるルール