

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(案案)の概要

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**を行う。
- 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**される。
- 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**とする。
- 北東地区については「街並み誘導型地区計画」の適用を検討する。

地区計画の構成((仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の構成は以下のとおり)

- 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)

地区計画の目標

北東地区のまちづくりの課題を踏まえ、杉並区都市計画マスタープラン等の上位方針や「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」に基づき、地区計画の目標を以下のとおり定める。

(地区計画の目標)

- 災害に強い安全・安心のまち
- 阿佐谷の歴史や文化が調和した緑豊かなまち
- にぎわいや回遊性を高め、歩いて楽しいまち

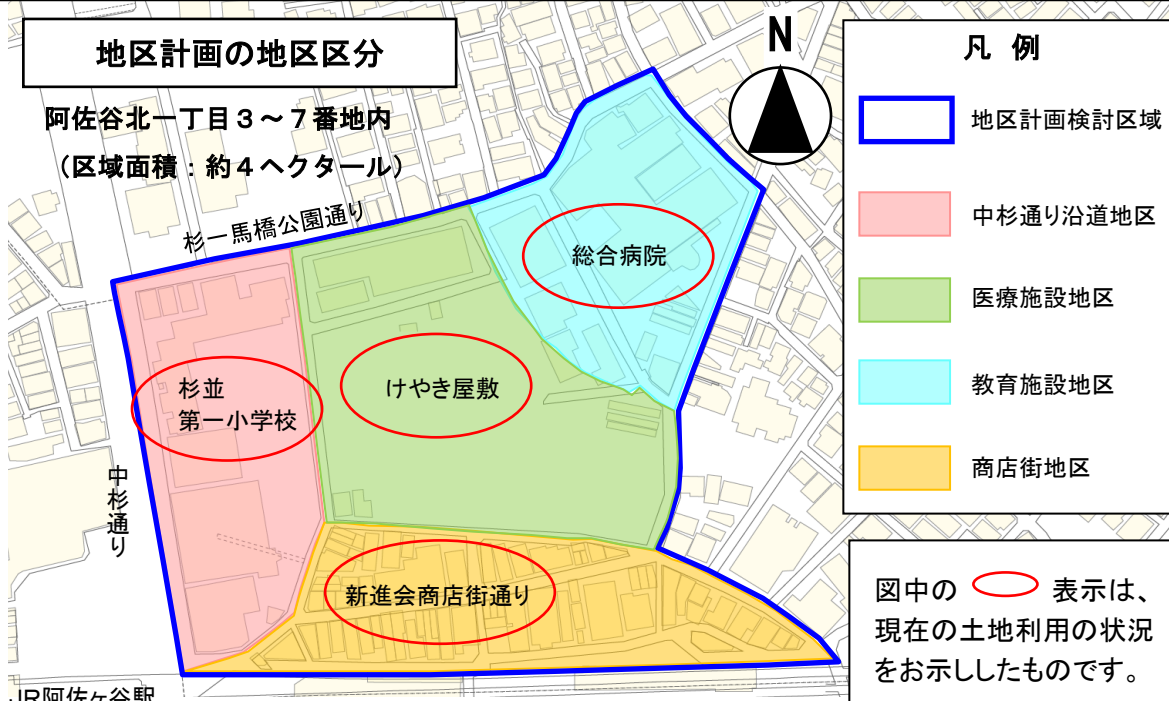
土地利用の方針(地区区分)

北東地区を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にぎわいの拠点を形成する地区。
- 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、屋敷林のみどりを保全し、周辺環境との調和を図る地区。
- 教育施設地区
教育環境の向上を第一に、地域の防災性向上に資する小学校(地上校庭)の移転改築を誘導するなど、防災性・安全性の向上を図る地区。
- 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地区。

地区計画の地区区分

阿佐谷北一丁目3~7番地内
(区域面積:約4ヘクタール)

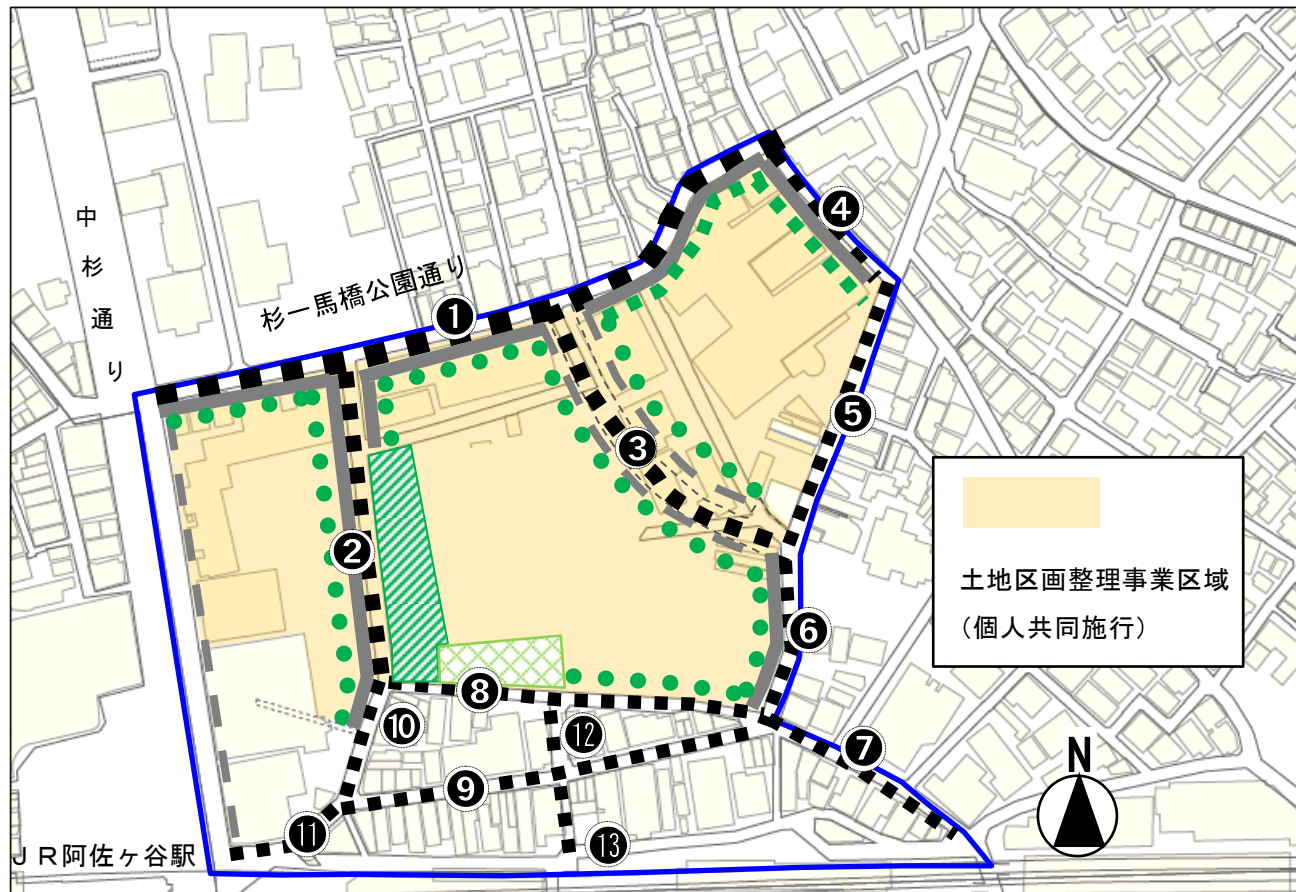


地区整備計画（まちづくりのルール等）の概要









項目	目的	概要	
地区施設	地区計画の目標や方針を踏まえ、地区内の主要な道路を「区画道路」に位置付けるとともに、みどりの保全・創出等を図るため、緑地や環境緑地を定める。	<ul style="list-style-type: none"> 区画道路（区の道路事業等で拡幅整備を行う道路、既存道路等） 歩道状空地（※） 緑地（保存緑地、歴史的景観緑地、沿道緑地（※）） ※歩道状空地・沿道緑地は小学校・病院移転用地に配置。3ページ参照	
建築物等の制限	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を図る。	「風俗営業」、「性風俗関連特殊営業」の用に供するもの。 ・制限の対象とする用途について、既存の営業権の確認等を含め商店街関係者等との協議が必要。
	建築物の容積率の最高限度	敷地の壁面後退に伴う歩行者空間の充実や緑のネットワークの形成を図る。	<ul style="list-style-type: none"> 商店街地区 →①390% 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を乗じて得た数値のいずれか小さい数値。 <ul style="list-style-type: none"> 中杉通り沿道地区、医療施設地区、教育施設地区 →都市計画に定められた用途地域の指定容積率を最高限度とする。
	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を防止する。	<ul style="list-style-type: none"> 中杉通り沿道地区・医療施設地区・教育施設：1,000㎡ 商店街地区：60㎡
	建築物等の高さの最高限度	敷地内の空地や緑地等と一体となった街並み景観の形成を図る。	4ページ参照
	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	安全で快適な歩行者空間の確保やみどりの保全・創出による良好な街並みの形成を図る。	5～6ページ参照
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等やみどりとの調和を図り、良好な街並みの形成を図る。	建築物の外壁、屋根等の色彩は、杉並区景観計画に基づき、地区全体の景観的調和に配慮して建築する。屋外広告物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する。	道路、歩道状空地又は沿道緑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、正門、道路面から高さ60cmを越えない部分については適用を除外）
	建築物の緑化率の最低限度	地域のみどりの保全と新たなみどりの創出を図る。	7ページ参照

(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案) 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)



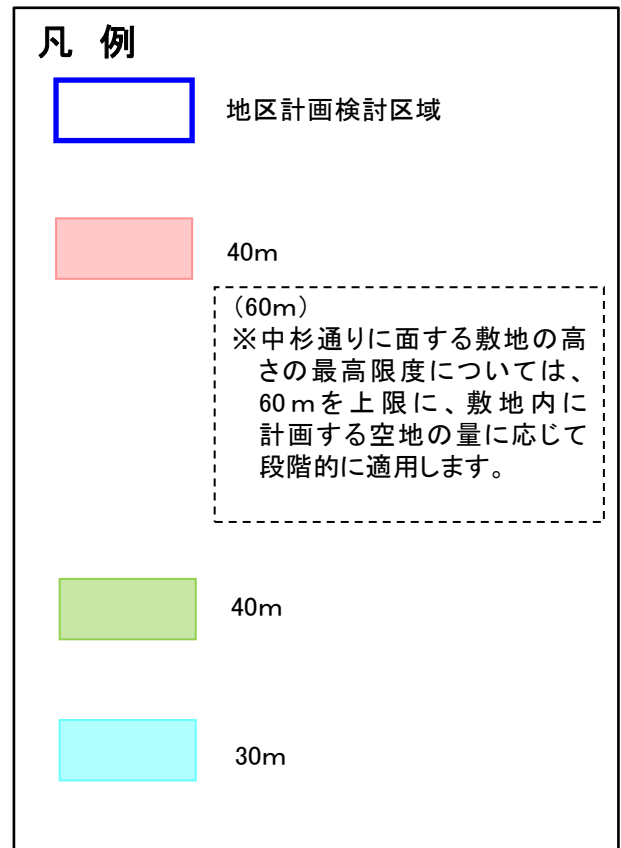
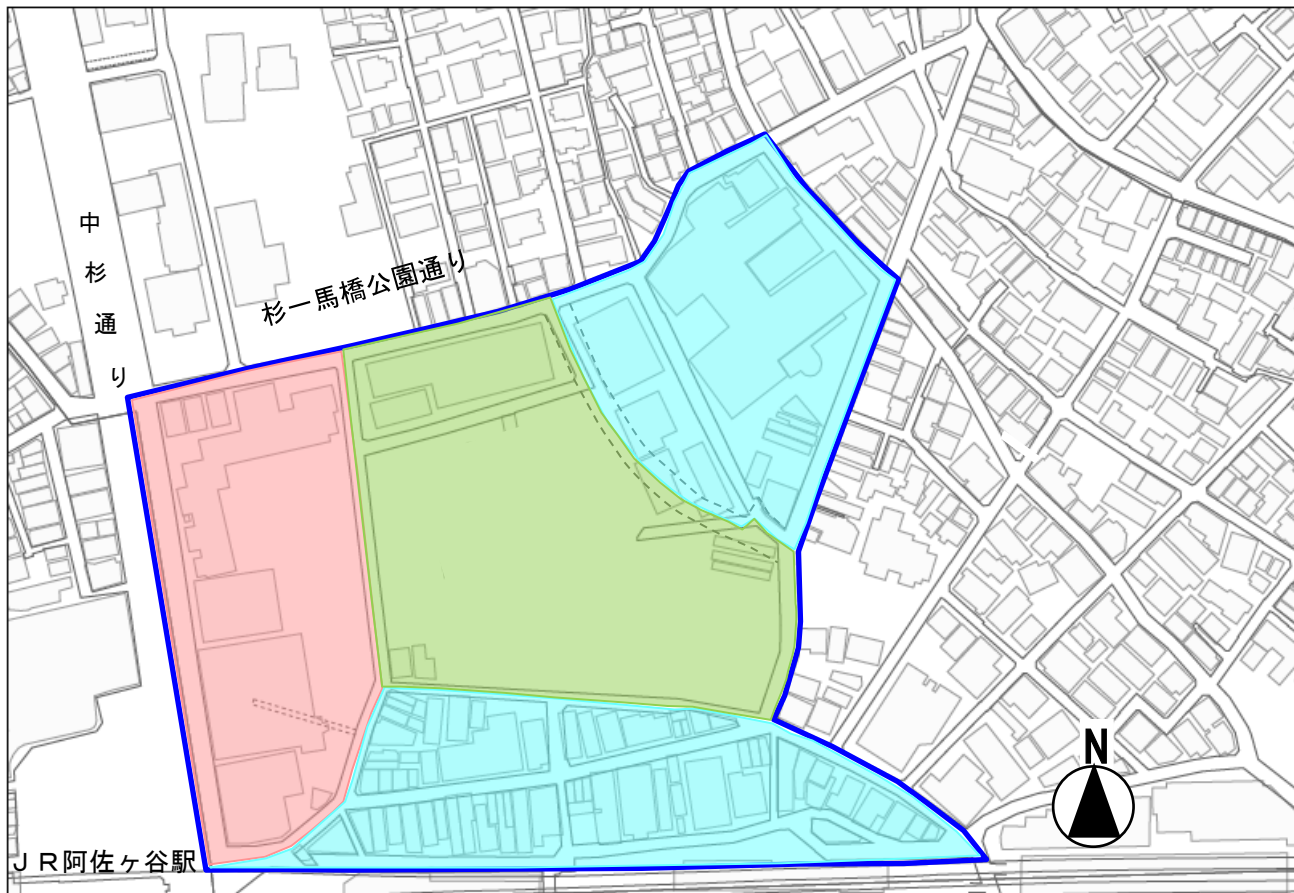
凡例

-  地区計画検討区域
-  区画道路 (①～⑬)
-  歩道状空地 1号 (2.5m)
-  歩道状空地 2号 (2.0m)
-  沿道緑地 1号 (2.0m)
-  沿道緑地 2号 (1.0m)
-  保存緑地
-  歴史的景観緑地

※地区計画の内容については、東京都とも協議の上決定します。

(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案) の概要

●地区整備計画 (建築物等の高さの最高限度)

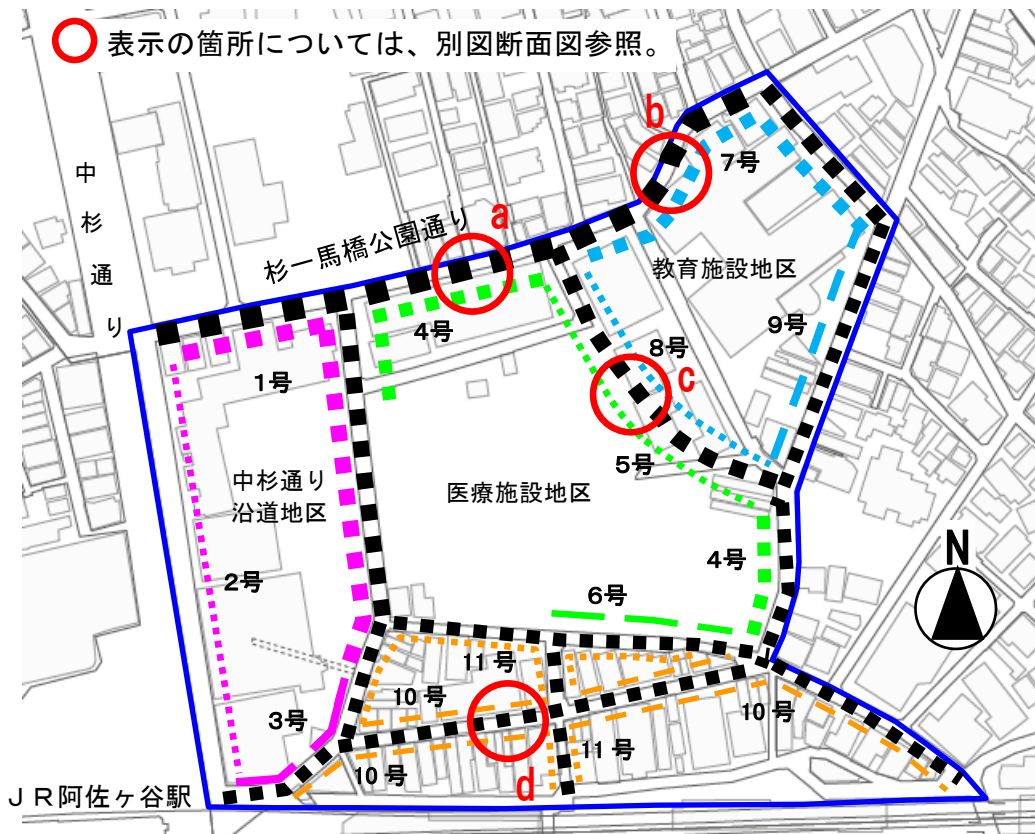


※地区計画の内容については、東京都とも協議の上決定します。

(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案) の概要

●地区整備計画(壁面の位置の制限)

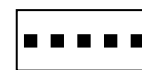
○ 表示の箇所については、別図断面図参照。



凡例

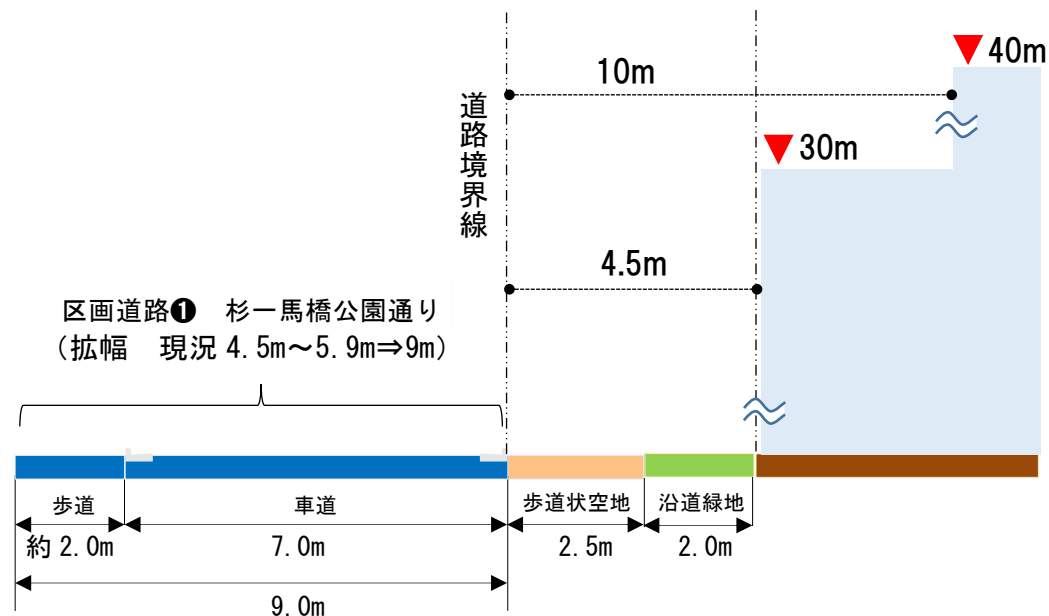


地区計画検討区域



地区施設
区画道路(①~⑬)

○^a <区画道路① 杉一馬橋公園通り(医療施設地区)> 【4号壁面】



1号壁面 建物高さ40m以下:道路境界線から4.5m以上
建物高さ40m超:道路境界線から10.0m以上

2号壁面 道路境界線から 2.0m以上

3号壁面 建物高さ40m以下:道路境界線から1~2.5m以上
建物高さ40m超:道路境界線から10m以上

10号壁面 建物高さ13m以下:道路境界線から1.0m以上
建物高さ13m超:道路境界線から2.0m以上

4号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から4.5m以上
建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上

5号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から4.0m以上
建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上

6号壁面 建物高さ30m以下:道路境界線から2.0m以上
建物高さ30m超:道路境界線から10.0m以上

11号壁面 建物高さ13m以下:道路境界線から0.5m以上
建物高さ13m超:道路境界線から1.5m以上

7号壁面 道路境界線から3.5m以上

8号壁面 道路境界線から4.0m以上

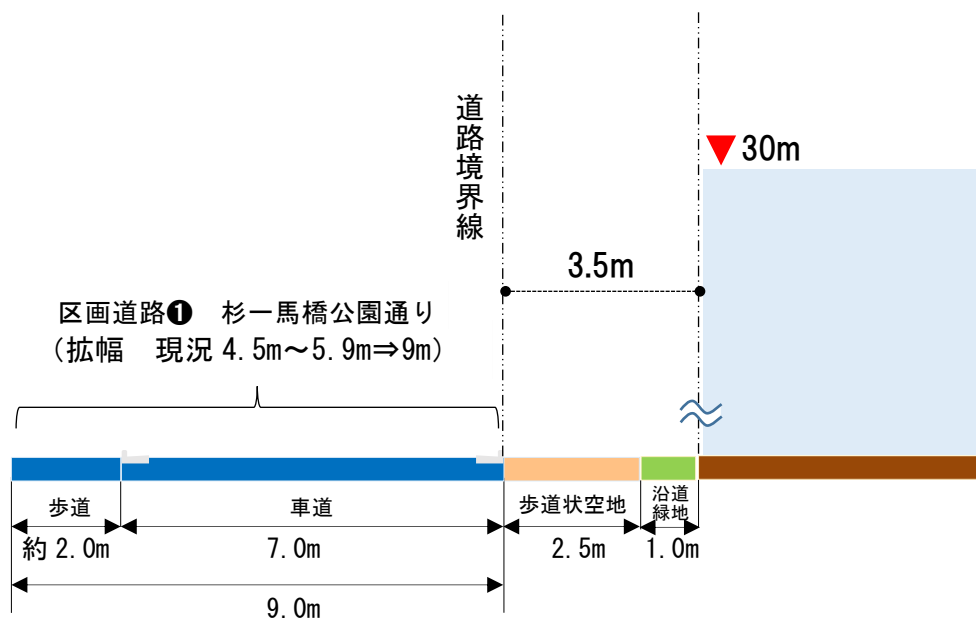
9号壁面 道路境界線から2.5m以上

※3号壁面と9号壁面については、敷地の形態上、土地利用上やむを得ない場合の対応を検討します。

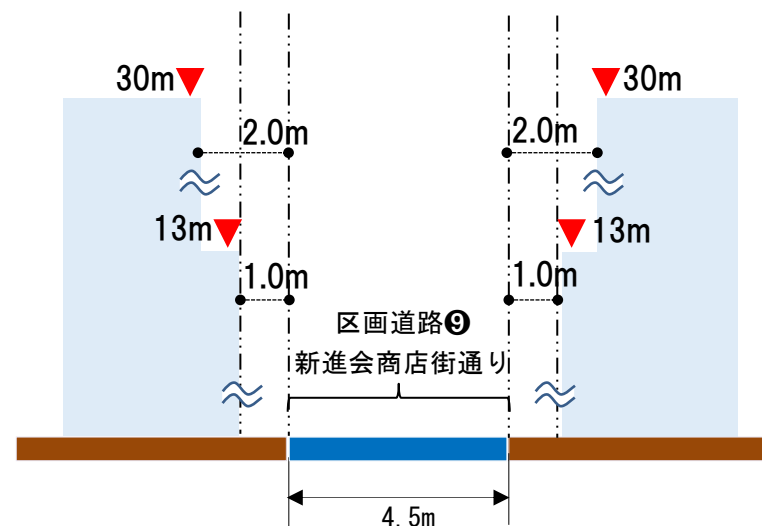
※上記の壁面後退区域について、工作物の設置の制限を定めます。

※地区計画の内容については、東京都とも協議の上決定します。

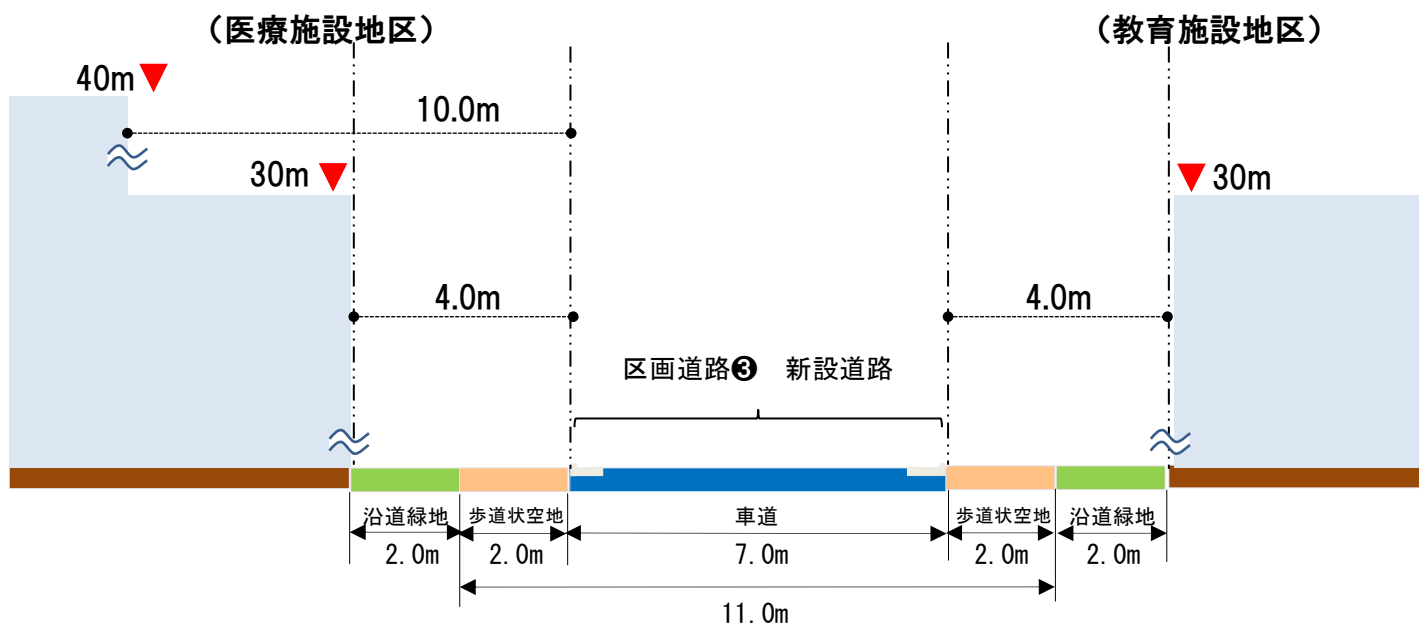
○^b <区画道路① 杉一馬橋公園通り (教育施設地区)> 【7号壁面】



○^d <区画道路⑨ 新進会商店街通り> 【10号壁面】

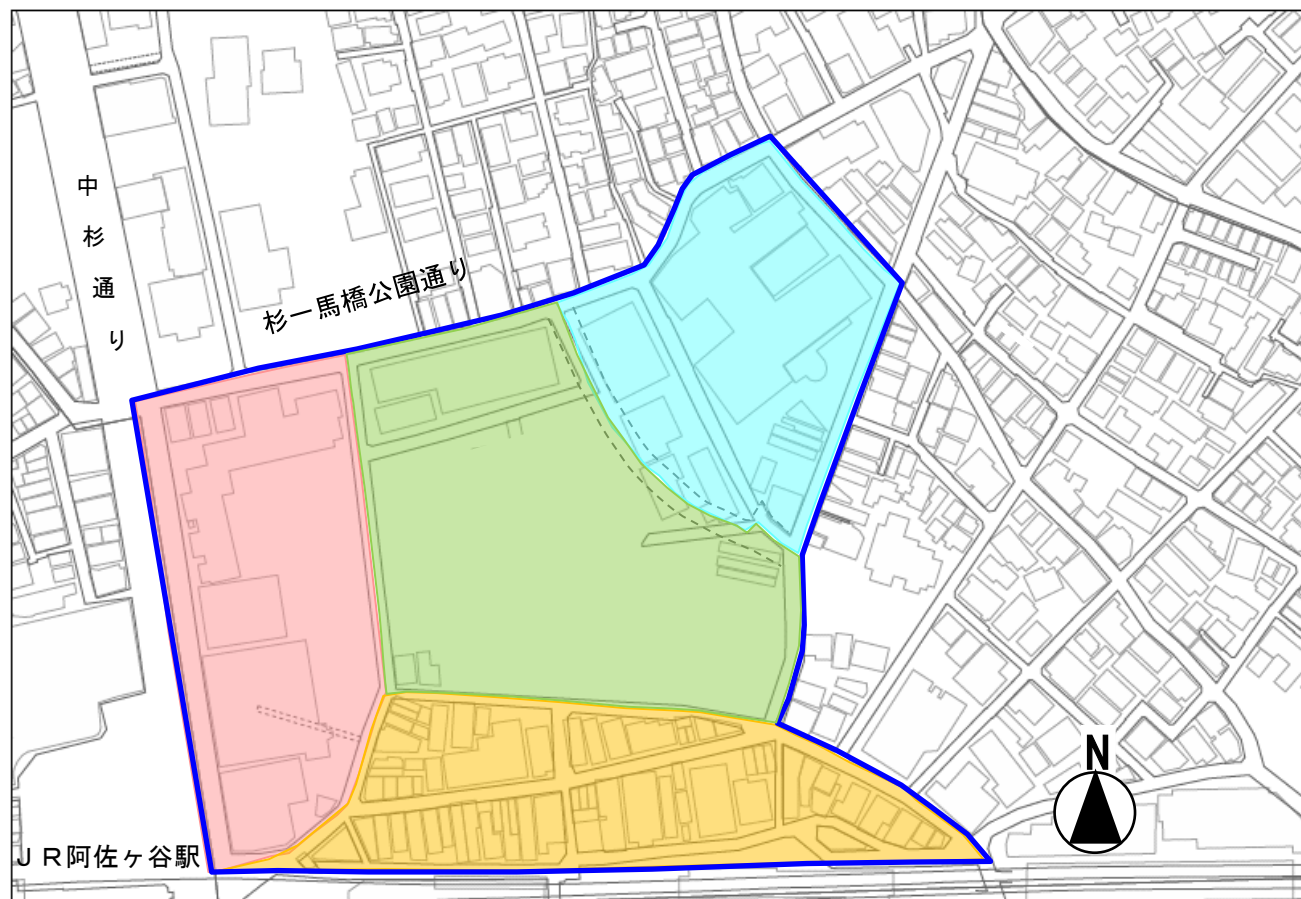


○^c <区画道路③ 新設道路> 【5号壁面、8号壁面】


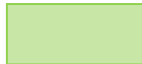
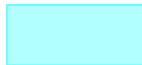





(仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案) の概要

●地区整備計画 (建築物の緑化率の最低限度)



凡例

-  地区計画検討区域
-  敷地面積 1,000 m²以上
【25%】
-  敷地面積 1,000 m²以上
【15%】
-  敷地面積 1,000 m²以上
【10%】
-  敷地面積 500 m²以上
1,000 m²未満
【5%】
-  敷地面積 500 m²以上
【5%】

- 中杉通り沿道と医療施設地区と教育施設地区は、敷地面積が 500 m²以上 1,000 m²未満の場合は、緑化率は 5%。
- 全地区で、敷地面積が 500 m²未満の場合は、緑化率は適用しない。東京都並びに杉並区の緑化基準に基づく緑化を行う。

※地区計画の内容については、東京都とも協議の上決定します。