

東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画について

<概要>

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。

令和2年3月5日杉並区告示第818号

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

		3 にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまち
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<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>
	地区施設の整備の方針	<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、歩道状空地进行配置する。</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階以上の部分をも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	1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。			
		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	(1)40mとする。 (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	(1)30mとする。 (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	30mとする。

			<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	敷地面積 1,000 m ² 以上の敷地		敷地面積 1,000 m ² 以上の敷地	
		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1.8/10とする。	
	敷地面積が 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満のものについては、0.5/10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。	
土地利用に関する事項	<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。