

【資料1】 主な道路の交通量(自動車／自転車／歩行者)

【資料2】 現状の道路幅員と交通規制

【資料3】 北東地区の主な課題(③貴重なみどりの保全・創出)

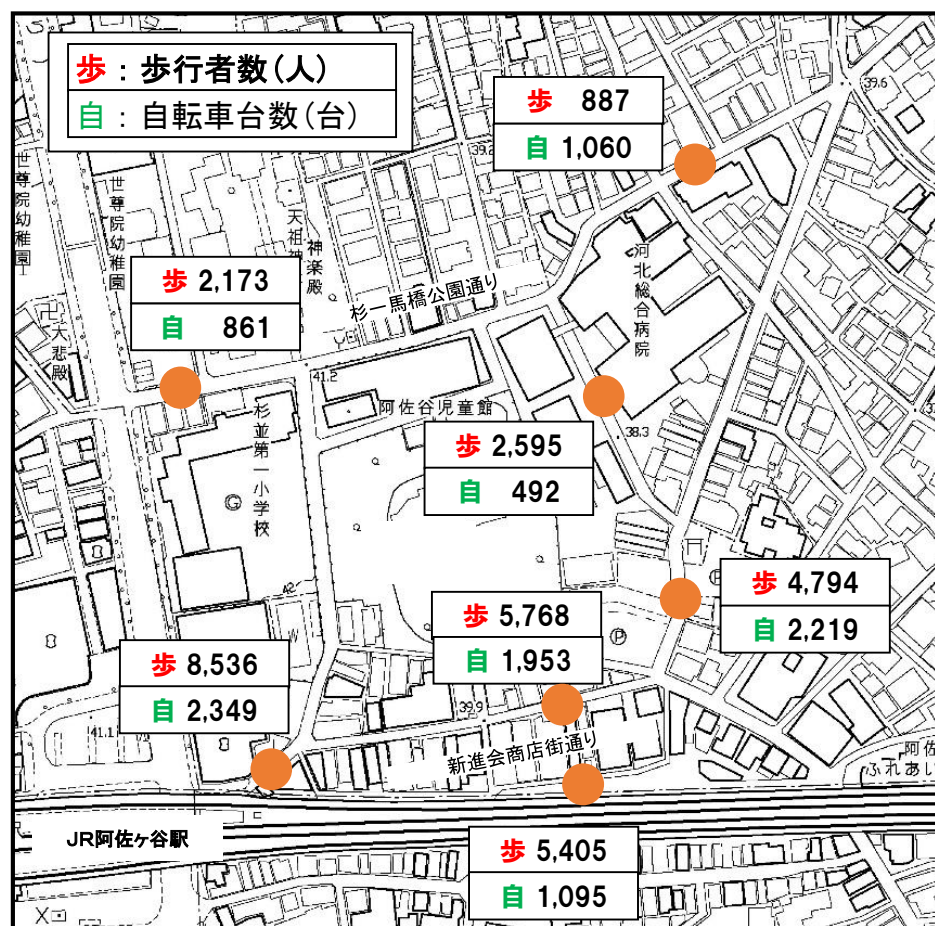
【資料4】 北東地区の主な課題(⑤駅前にふさわしいにぎわいの創出)

【資料5】 地区計画

【資料6】 まちづくり計画対象地区等

## < 自動車台数 >

## < 歩行者数と自転車台数 >

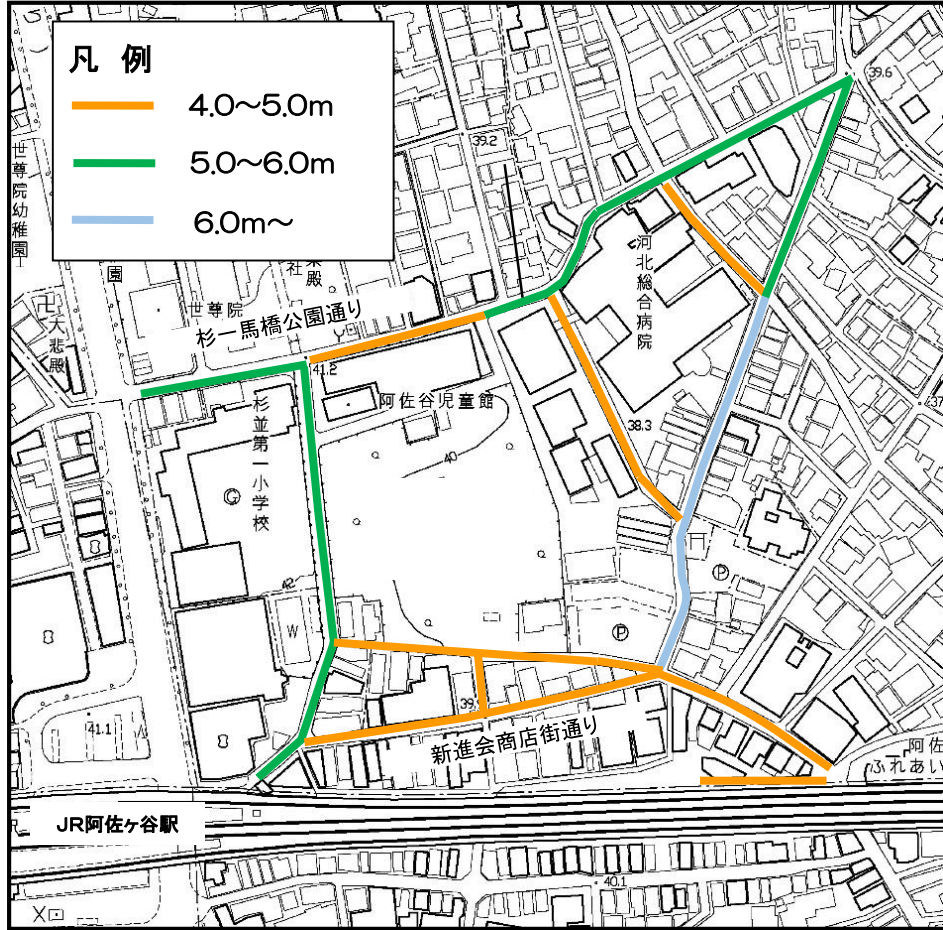


□出 典：平成27年度交通量調査（杉並区）

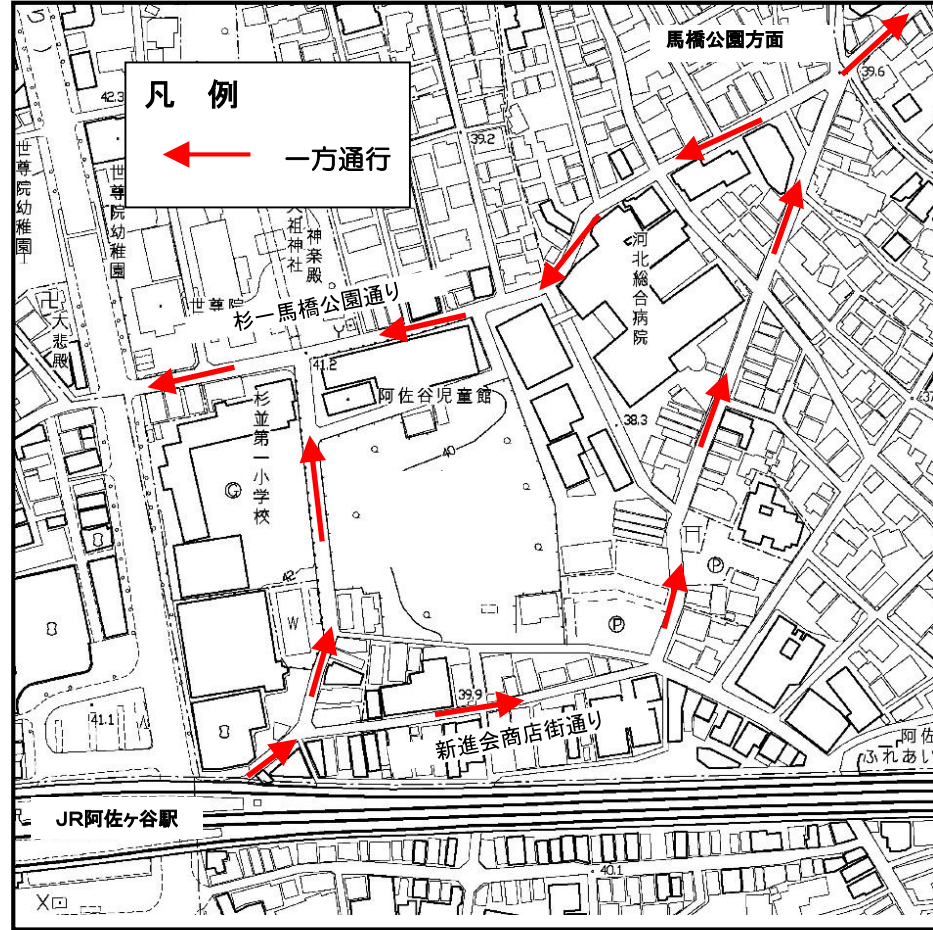
□調査時期：平成28年（2016年）2月1日（月） 午前7時～午後7時（12時間）



## < 現況の主な道路幅員 >



## < 現況の主な交通規制（自動車） >

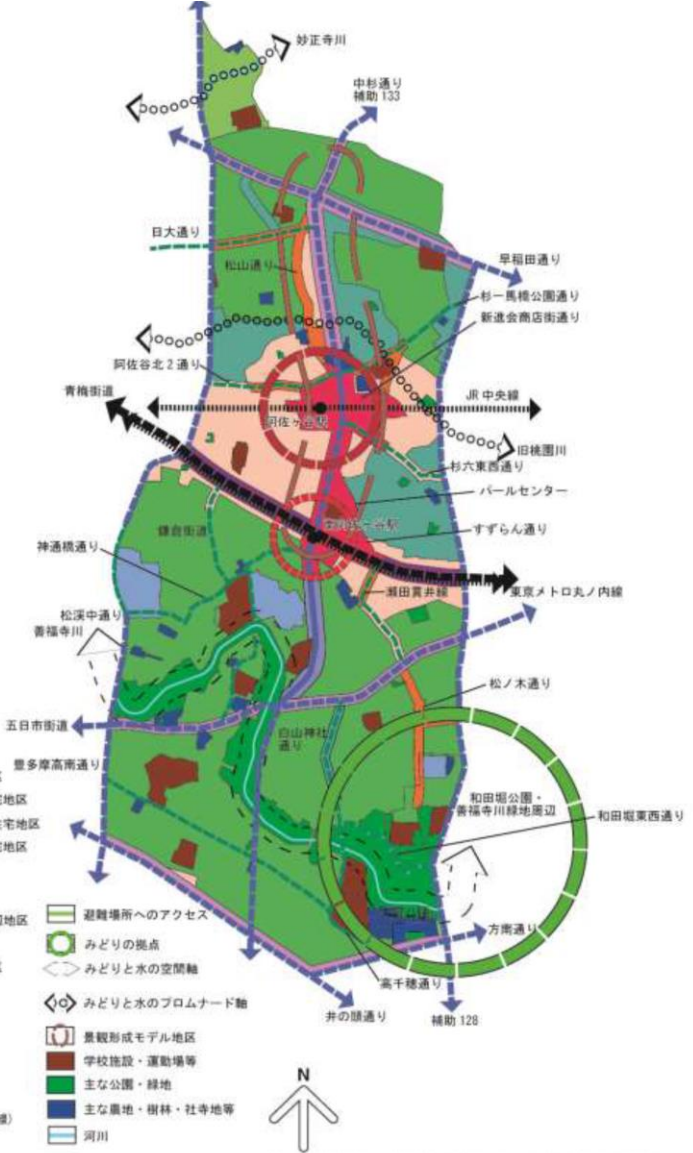




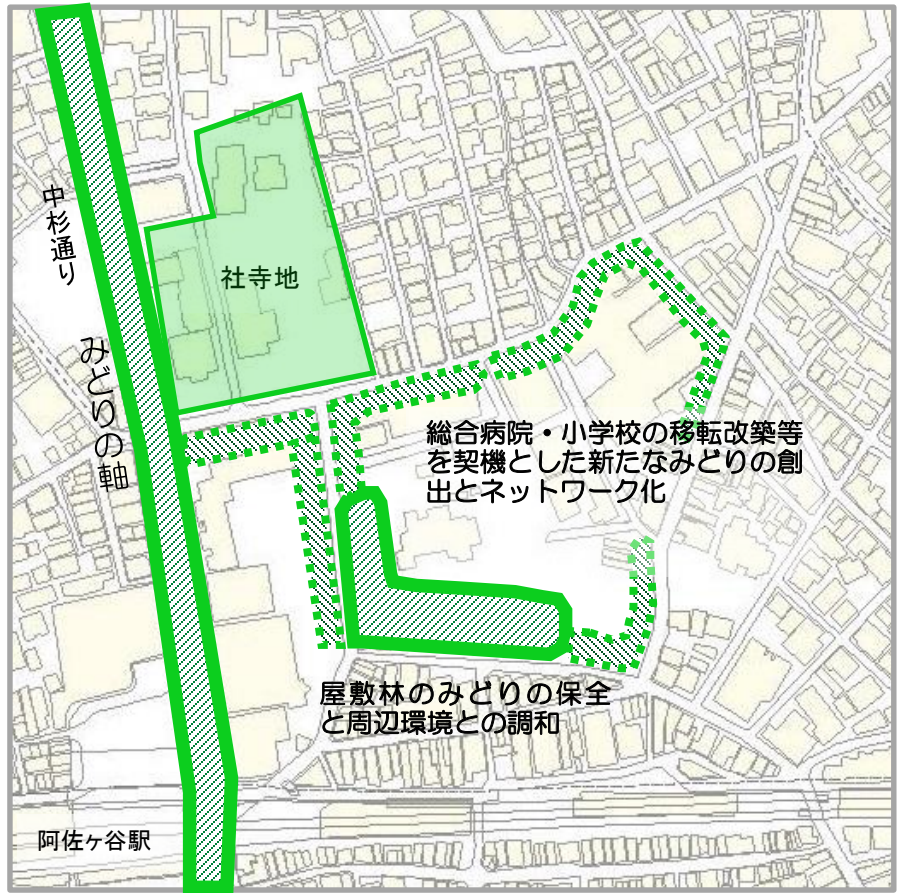
# 【資料3】 北東地区の主な課題 (③貴重なみどりの保全・創出)




## 【参考】

■ 杉並区都市計画マスタープラン (抜粋)  
地域別方針・阿佐谷地域 (まちづくり方針図)



■ 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針 (抜粋)  
阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり・取組の方向性 ③みどり



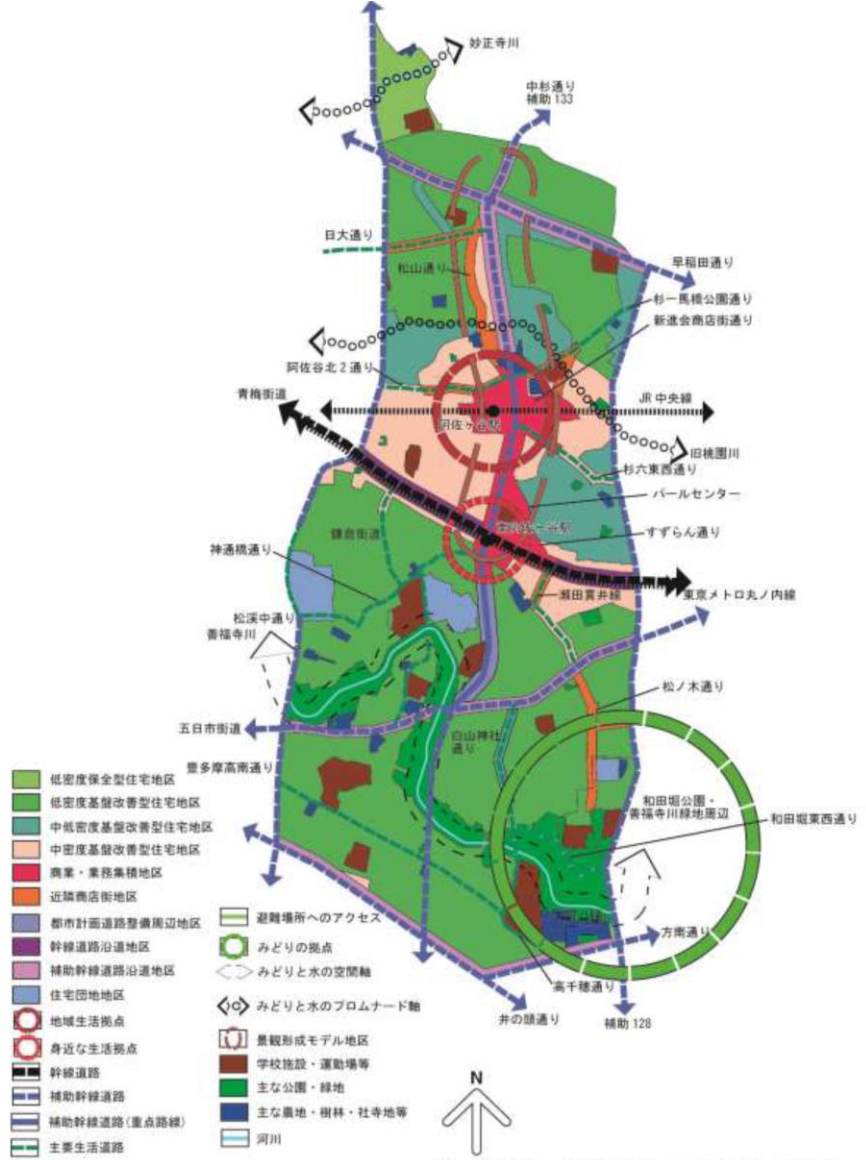
-  地域のシンボルとなるみどりの拠点・軸
-  社寺地のみどり
-  新たなみどりの創出

(注) 道路名等については、一般的に使われているものに便宜上つけたものも含まれている。

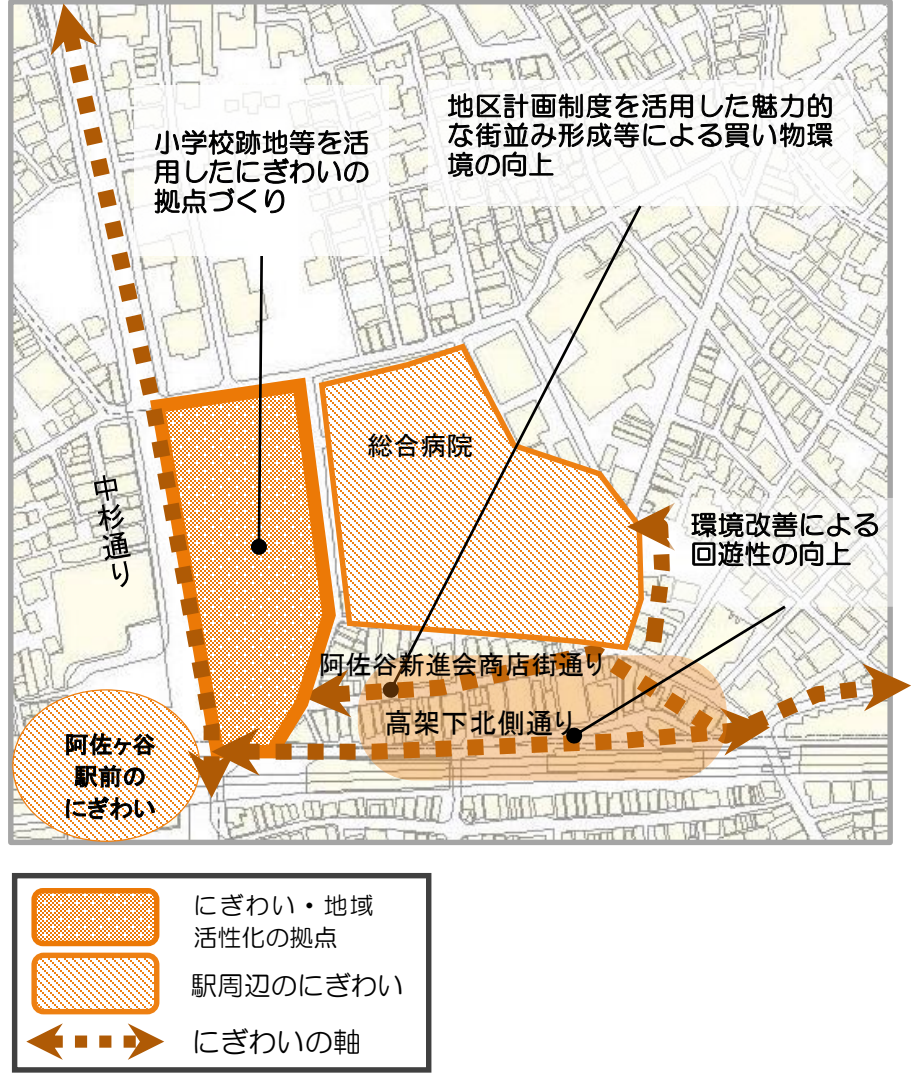
# 【資料4】 北東地区の主な課題 (⑤駅前になぎわしいにぎわいの創出)

## 【参考】

### ■ 杉並区都市計画マスタープラン (抜粋) 地域別方針・阿佐谷地域 (まちづくり方針図)



### ■ 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針 (抜粋) 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり・取組の方向性 ②にぎわい



(注) 道路名称については、一般的に使われているものに便宜上つけたものも含まれている。



## 地区計画とは

- 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）
  - 建築物等に関するルールは、区の条例に定めることで、建築確認の審査対象となります。
  - 主に建て替えをする際、定めたルールに合わせた計画とすることで、まちづくり計画の実現を図っていきます。  
（現在の土地や建物を、すぐに地区計画に定めたルールに合わせるものではありません。）
- ※杉並区では、現在、11か所の地区で地区計画が定められています。

## 地区計画の構成

### ●地区計画の目標

⇒検討区域全体のまちづくりの目標（将来像）を定めます。

### ●区域の整備・開発及び保全に関するの方針

⇒検討区域の特性に応じて分割した街区ごとのまちづくりの方針などを定めます。

（土地利用の方針、公共施設等の整備の方針、建築物等の整備の方針）

### ●地区整備計画

⇒地区施設として、道路、緑地、歩道状空地などを定めます。

⇒地区ごとに建物の建て方のルール等を定めます。

## 地区整備計画による主なルールイメージ図

### 建築物等の高さの最高限度

建物の高さを決めよう。

### 建築物等の高さの最低限度

ここは低い建物はダメ。

### 地区施設

良く話しあって道路の位置と規模を決めましょう。

### 建築物等の用途の制限

ここは商店街。  
1階部分はお店にしましょう。

### 建築物等の用途の制限

ここは住宅地です。  
工場はダメ。

### 地区施設

道路や公園の予定地に  
建物を建てるのは控えてください。

### かき又はさくの構造の制限

建物のへいは生垣にしよう。

### 壁面の位置の制限

歩道を広くするために  
建物をセットバックしましょう。

### 建築物等の高さの最高限度

ここは高い建物はダメ。

### 敷地面積の最低限度・地区施設

ミニ開発はダメですよ。  
道路の位置も違います。

出典：国土交通省ホームページより



## 地区計画等

### 地区計画

地区計画(法12条の5)

#### 特例的な活用

誘導容積型(法12条の6)

容積適正配分型(法12条の7)

高度利用型(法12条の8)

用途別容積型(法12条の9)

街並み誘導型(法12条の10)

立体道路制度(法12条の11)

再開発等促進区を定める地区計画(法12条の5)

開発整備促進区を定める地区計画(法12条の5)

### その他の地区計画

沿道地区計画(沿道法)

沿道再開発等促進区を定める地区計画(沿道法)

防災街区整備地区計画(密集法)

歴史的風致維持向上地区計画(歴まち法)

集落地区計画(集落地域整備法)

法:都市計画法

沿道法:幹線道路の沿道の整備に関する法律

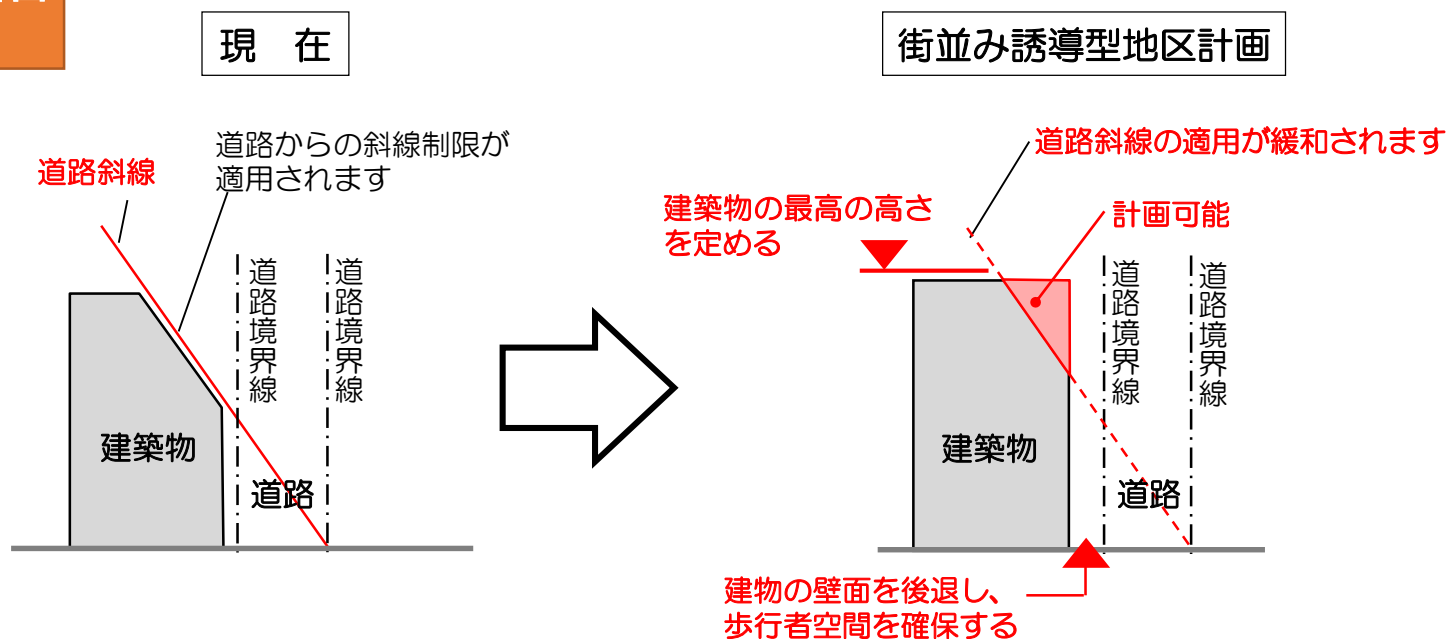
密集法:密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律

歴まち法:地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

## 街並み誘導型地区計画とは

- 街並み誘導型地区計画とは、都市計画法に定める地区計画の手法のひとつです。
- 地区計画で「建築物の壁面の位置の制限」や「建築物の高さの最高限度」などを定めることで、前面道路の幅員による容積率制限や道路斜線制限、日影規制等を緩和することができます。
- これにより、建築物の壁面や高さ等を一定の範囲内に誘導し、土地の有効利用を推進したり、良好な街並みを誘導します。

### 街並み誘導型地区計画 の活用イメージ



## 地区計画で想定される建築物等のルール

①建築物等の用途の制限

②容積率の最高限度

③建ぺい率の最高限度

④敷地面積の最低限度

⑤建築面積の最低限度

⑥壁面の位置の制限

⑦壁面後退区域における  
工作物の設置の制限

⑧建築物等の高さの最高  
限度

⑨建築物の形態又は色彩  
その他の意匠の制限

⑩建築物の緑化率の最低  
限度

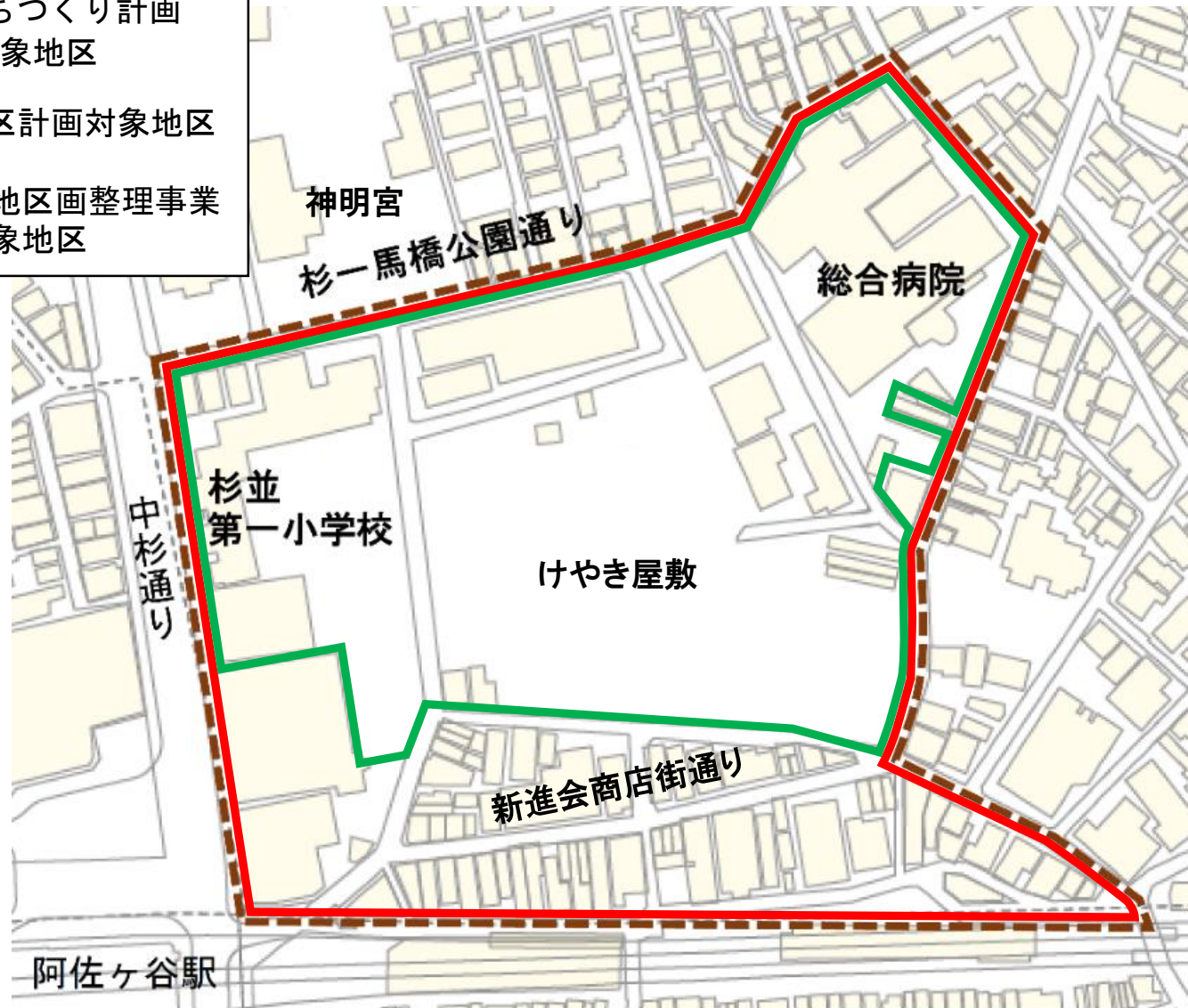
⑪垣又はさくの構造の制限

○上記の②④⑥⑦⑧のルールについては、街並み誘導型地区計画の活用にあたり、必ず定める必要があります。

○上記のルールについては、別途条例に定める項目もあります。



- 凡例
- まちづくり計画対象地区
  - 地区計画対象地区
  - 土地区画整理事業対象地区



※各地区の範囲は、現時点の想定になります。