

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画

平成31年3月

杉並区都市整備部

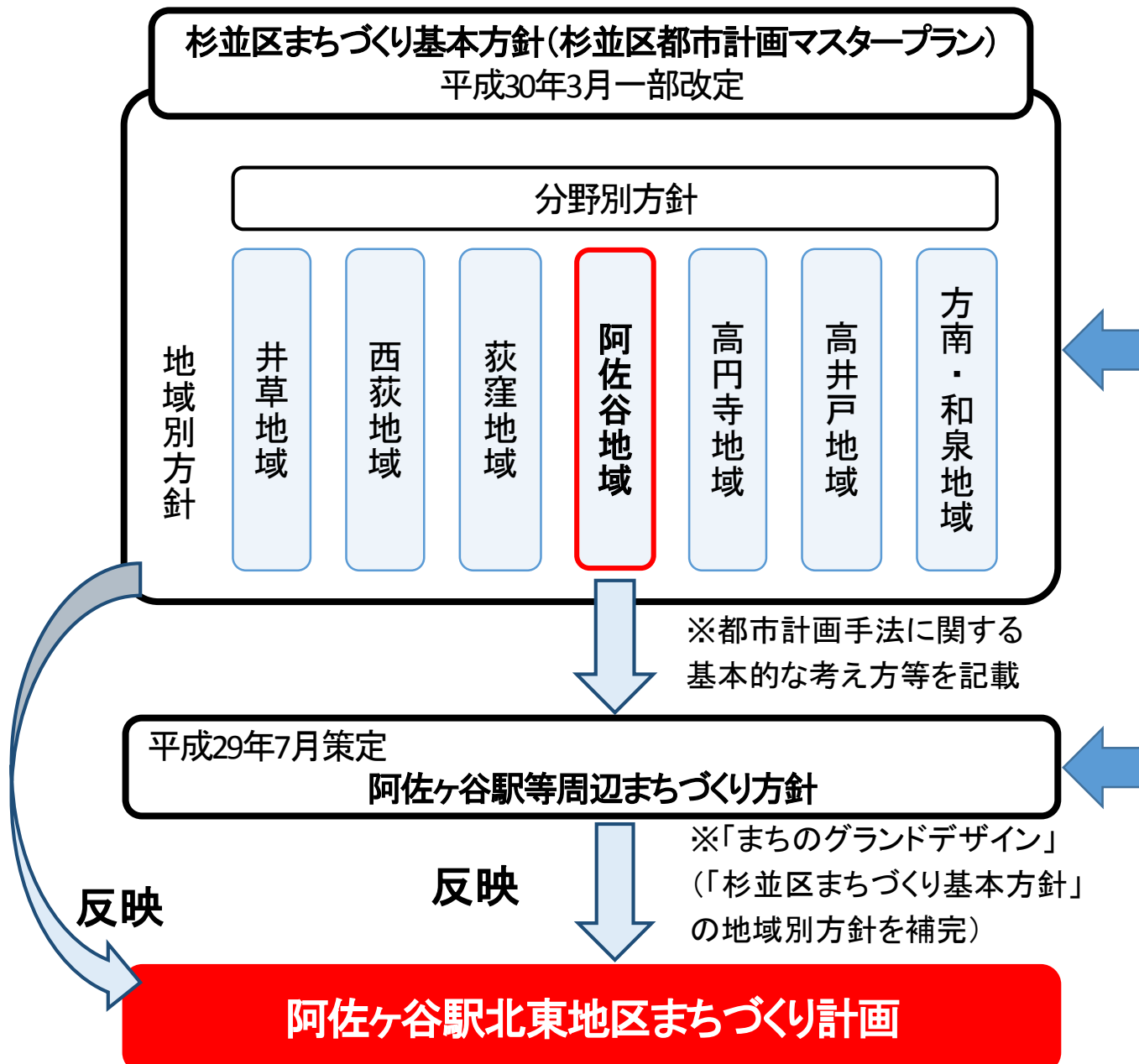
1.阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の目的、位置付け等

策定の目的

○阿佐ヶ谷駅北東地区については、総合病院の移転改築の考えが示されたことを踏まえ、教育環境の向上を図ることを第一とし、あわせて地域の喫緊の課題である防災性・安全性の向上に資する道路基盤等の改善とともに、将来に向けて、にぎわいなどの都市機能を強化するとともに、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進めるため「杉並第一小学校等施設整備等方針」を策定しました。

○このため、「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)」や「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」等、関連する方針や計画に基づき、これまでの意見交換会等における地域住民の意見等を踏まえ、地区計画制度の活用を柱とする「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」(以下「まちづくり計画」という。)を策定し、総合的・一体的なまちづくりに取り組みます。

まちづくり計画の位置付け



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)(抜粋)

■周辺沿道のきめ細かい延焼遮断機能の構築
第5章 地域別方針(4 阿佐谷地域)
3 阿佐ヶ谷駅周辺及び南阿佐ヶ谷駅周辺の一体的な生活拠点の形成
3-1 阿佐ヶ谷駅周辺の地域生活拠点の充実

●駅北東地区については、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**します。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**します。また、屋敷林を含む区域については、総合病院の移転改築に際して、**計画的に高度利用を図るとともに、地区計画制度等の活用により、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ります。**

●新進会商店街通りについては、地区計画制度を活用した魅力的な街並み形成等により、買い物環境の向上等に取り組みます。

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針(抜粋)

5. 取組の重点化
重点的取組(1) 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり
防災性・安全性の向上と、駅前には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

●総合病院と小学校の移転改築に伴う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を強化し、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**します。

※『阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針』は『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)』の地域別方針(阿佐谷地域)を補完し、おおむね20年後の未来を視野に入れたもので、まちの将来像やその実現のための取組の方向性を示す「まちのランドデザイン」として、区民・事業者・行政が共有するものとなっています。

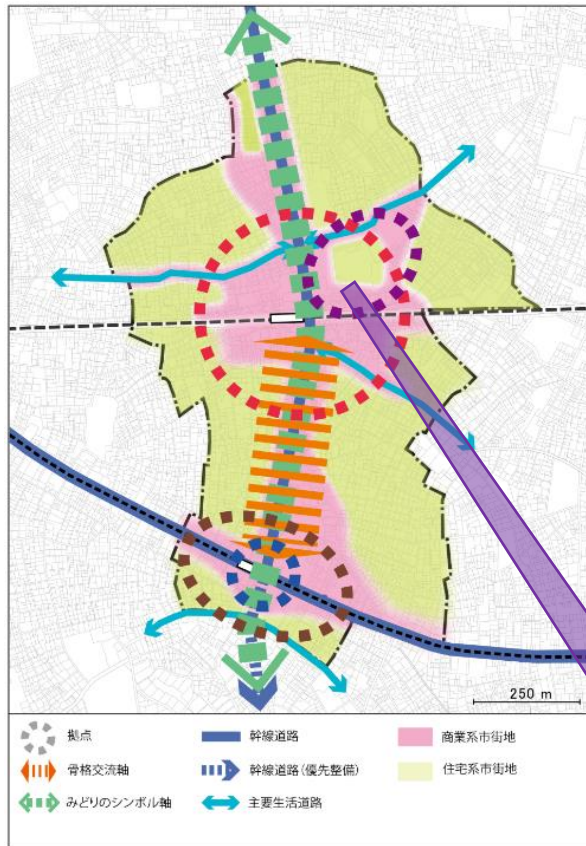
2. まちづくり計画の検討区域

○阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針等の位置付けを踏まえ、杉並第一小学校、けやき屋敷、総合病院と駅周辺の商業施設・商店街を含む区域を基本として、地区計画等の策定を検討します。



3. 阿佐ヶ谷駅北東地区の現状と課題

【土地利用の現状】



出典：阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針
(将来のまちの姿)



- ①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、校舎・校庭ともに区内最狭
(敷地面積約5,500㎡)



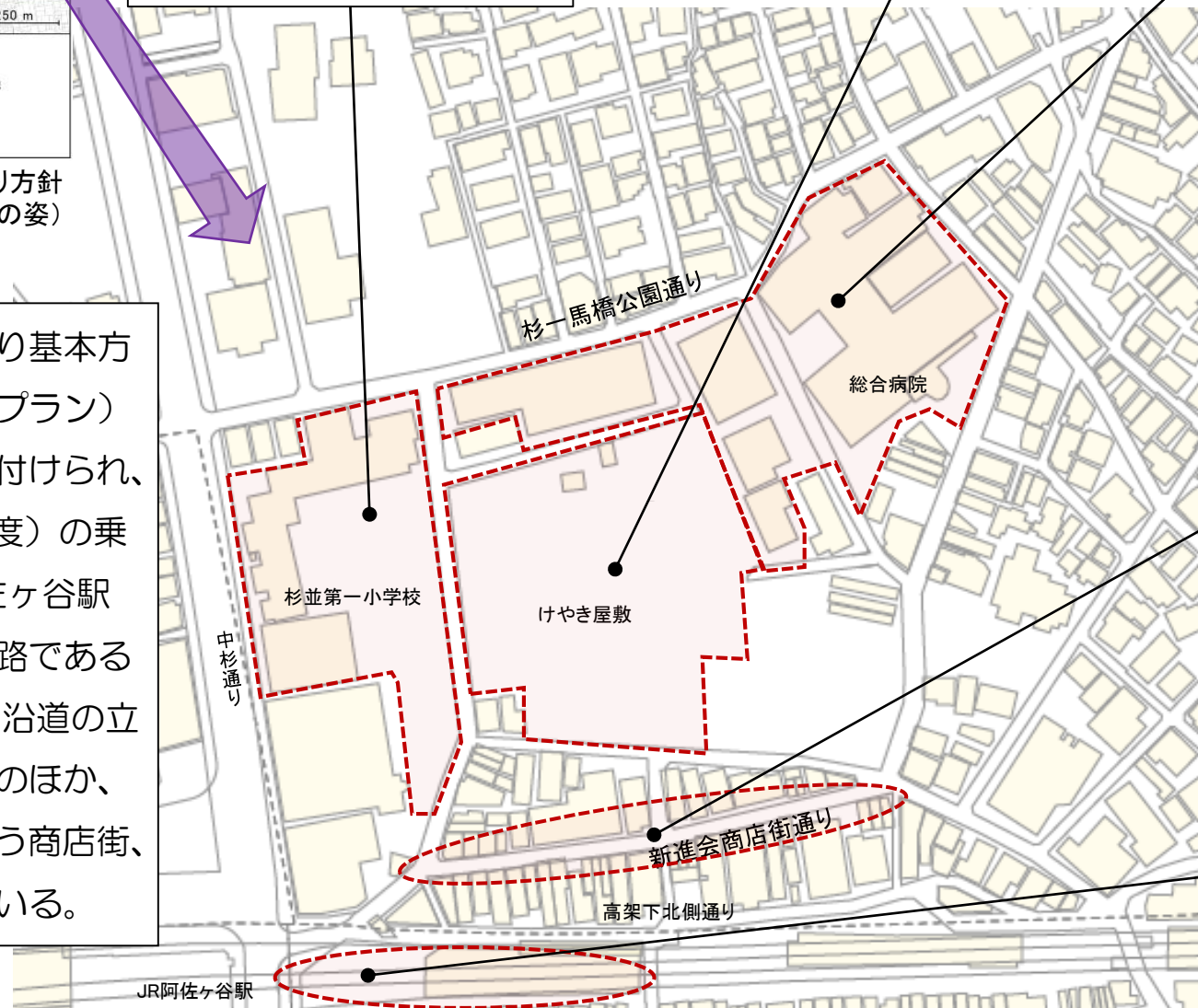
- ②けやき屋敷**
- ・貴重な屋敷林



- ③河北総合病院**
- ・区内最大の病床数(407床)
 - ・延床面積20,410㎡
 - ・一日の外来患者数 約752人
 - ・年間救急車搬送件数7,448台
 - ・増築等で機能分散、一部建物が更新時期

※いずれも本院と分院の合計(2017年度) 出典:河北総合病院公式ウェブサイト

北東地区は、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)において地域生活拠点に位置付けられ、一日約45,642人(2017年度)の乗車客数を有するJR中央線阿佐ヶ谷駅の北東に位置し、補助幹線道路である中杉通り(補助第133号線)沿道の立地に、歴史と伝統ある小学校のほか、総合病院や、病院方向へ向かう商店街、大規模な屋敷林等が集積している。



- ④新進会商店街**
- ・商店、飲食店、事務所等が並ぶ



- ⑤ビーンズ阿佐谷**
- ・高架下の商店街
(平成29年7月リニューアル・オープン)

【区域内の道路の現状】

①杉一馬橋公園通り(幅員:約4.5~6m未満) ㊦ ㊩ ㊪

- ・幅員:約4.5~6m未満 ・車両通行量:1,476台(中杉通り出口) ※1
- ・歩道のない一方通行で通学路
- ・災害時の一時避難地である馬橋公園方向へのアクセス向上や避難路の確保、周辺の消防活動の円滑化、歩道設置による通学路としての安全性向上、自動車交通の円滑化等の観点から、主要生活道路として拡幅・相互通行化が必要



世尊院前交差点出口



世尊院前交差点手前



河北総合病院付近



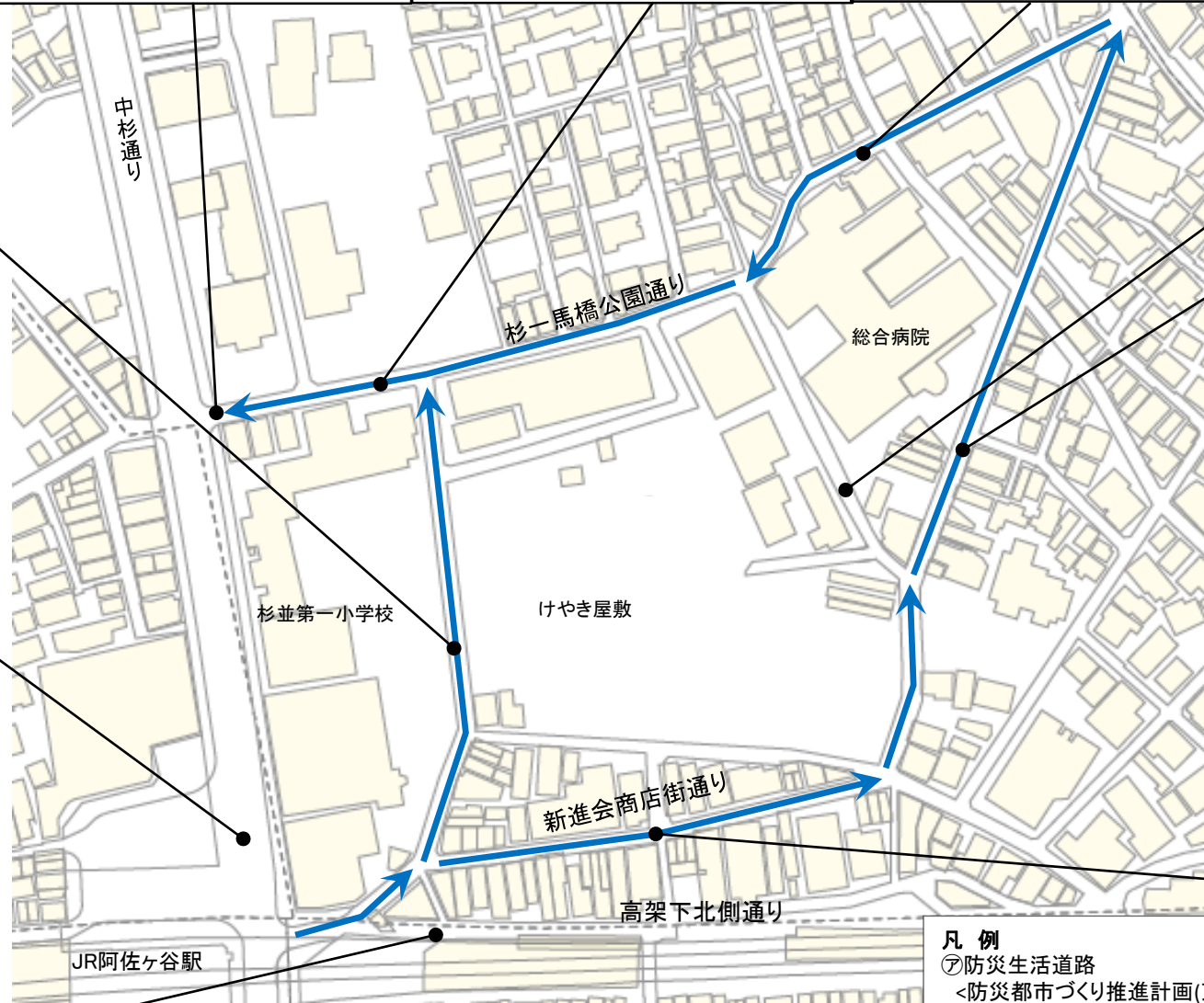
③杉一・けやき屋敷の間道路
(幅員:5.3~5.7m)
・杉一小通学路



④中杉通り(補助第133号)
(計画幅員:20m)



⑤高架下北側通り ㊪
(幅員:1.6~4.7m)
・歩行者数:5,405人 ※1
・歩行者通行量が多く裏道的
雰囲気



※1 平成28(2016)年2月1日(火)7時~19時の交通量調査
※2については、河北総合病院本院と分院の合計(2017年度)
出典:河北総合病院公式ウェブサイト

- 凡例
- ㊦防災生活道路
<防災都市づくり推進計画(東京都)>
 - ㊩主要生活道路の優先整備路線
<すぎなみの道づくり(道路整備方針)>
 - ㊪自転車ネットワーク路線
(優先整備路線)
<杉並区自転車ネットワーク計画>
 - ← = 一方通行



⑥病院周辺道路
・病院への車両等通行
【写真上】病院西側道路
(幅員:3.7~5.5m)
【写真下】病院東側道路㊪
(幅員:約6.4m)



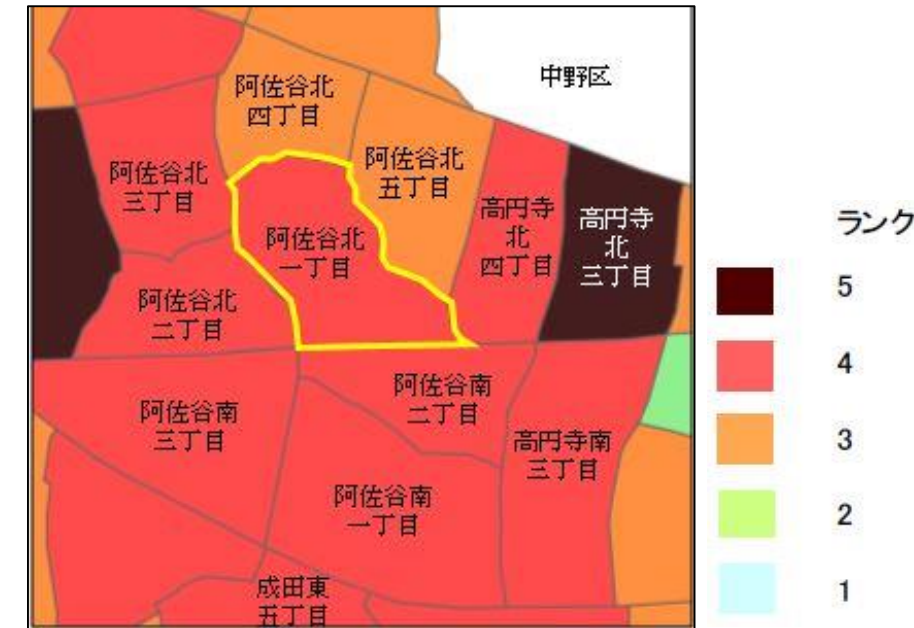
②新進会商店街通り
(幅員:約4.5m)
・自動車交通量:1,075台 ※1
・年間救急車搬送件数:7,448台 ※2
・買い物や通院等の歩行者のほか、
救急車両を含む病院関係車両、
馬橋公園方面(北東)や中央線
南側への通過車両等が集中

4.まちづくりの課題

(課題1) 震災時に甚大な被害が想定

- 北東地区を含む阿佐谷北一丁目一帯は、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）の防災まちづくり方針において、防災機能の重点強化地域に位置付けられています。また、東京都の地震に関する地域危険度測定調査（第8回）において、阿佐谷北一丁目の総合危険度（建物倒壊の危険性、火災の発生による延焼の危険性、災害時活動困難度を加味して総合化したもの）は都内5177町丁目中306位（危険度ランク5段階中4）です。加えて、東京都防災都市づくり推進計画の整備地域（阿佐谷・高円寺周辺地域）内に位置するなど、震災時に甚大な被害が想定されています。
- なお、平成29年度に公表した、区の地震被害シミュレーションでは、首都直下地震発生時に対象地区の多くの範囲で震度6強の被害が予測されており、その周辺においては甚大な焼失被害を受ける恐れがあるため、防災・減災対策が喫緊の課題です。

▼ 総合危険度ランク図



出典：地震に関する地域危険度測定調査（第8回）

(課題2) 道路基盤の改善

北東地区及びその周辺道路については、その多くが幅員6m未満の道路で構成されています。特に災害時における当地区を含む周辺住宅地における消防活動が困難であることや、一時避難地に指定されている馬橋公園へのアクセス性の向上、年間7,448台の総合病院への救急車両の通行、一日約1,000台の交通量がある新進会商店街通りの交通負担の軽減などが課題です。

(課題3) 貴重なみどりの保全・創出

北東地区及びその周辺は、駅至近にありながら、けやき屋敷はもとより、中杉通りのケヤキ並木や社寺地のみどりなど、まとまったみどりを有しています。このため、将来にわたり、当地区のみどりの保全・創出を図り、周辺環境や景観と調和した魅力的な街並み形成を図る必要があります。

(課題4) 更新時期を迎えた複数の大規模建築物等

北東地区内には、一部建物が建替え時期を迎えた総合病院や築年数が経過した杉並第一小学校など、複数の大規模建築物が建替え時期を迎えていますが、道路基盤や法規制により建物の機能更新が難しい状況です。

(課題5) 駅前にふさわしいにぎわいの創出

駅至近の幹線道路沿道の立地性を踏まえ、商業・業務などの多様な都市機能の集積を図るとともに、地域生活拠点に相応しい密度の土地利用を誘導し、良好な街並み形成を図る必要があります。

5.まちづくり計画の構成

○「杉並区まちづくり基本方針」や「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、具体化の手法等で構成しています。

○地区計画や用途地域変更等の都市計画手法の活用や区の道路事業、関連する制度・事業の活用により、その具体化を図るものとします。

現状・課題

阿佐ヶ谷駅北東地区の現状・課題や地域の動き

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

個別テーマ(目標、方針、取組の方向性)

土地利用

安全・安心

みどり・景観

にぎわい

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）
 - ・街並み誘導型地区計画の活用
- 用途地域変更（東京都決定）
 - ・道路基盤整備と地区計画策定を前提に、用途地域変更について東京都と協議
- 高度地区の変更（杉並区決定） 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

6. まちの将来像やまちづくりの目標、個別のまちづくりの方針の考え方

○「まちの将来像」や「まちづくりの目標」を踏まえ、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)を設定し、各テーマに対応したまちづくりの方針や取組の方向性を明らかにします。

○個別テーマ(土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい)の構成は以下のとおりとします。

- ▶まちづくりの方針…「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」の位置付け等を基本に、意見交換会での意見等を踏まえ定めます。
- ▶取組の方向性…まちづくりの方針を実現するための具体的な手法や進め方などを明らかにします。

【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

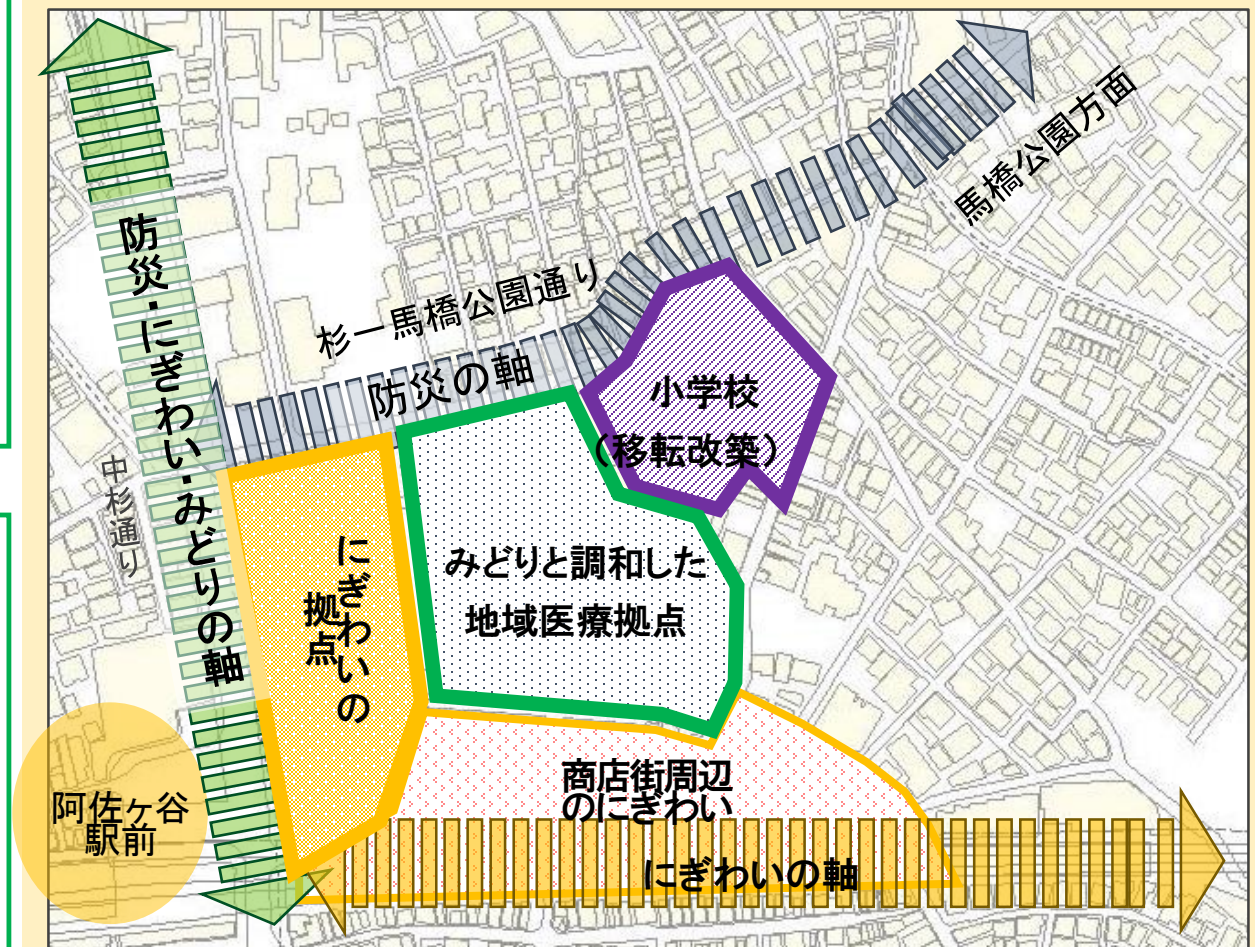
【4つの個別テーマ】

- 土地利用(大規模敷地ゾーン、商店街ゾーンに区分)
- 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

まちづくり計画は、阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の重点的取組に定める「まちづくりの方針図」をもとに、検討を行います。



出典: 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

7.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(土地利用)

○検討区域を小学校や総合病院等の土地利用転換が行なわれる3つの大規模敷地などの「大規模敷地ゾーン」と、駅至近にある新進会商店街通りを中心とした「商店街ゾーン(新進会商店街)」の2つに区分し、その上で、それぞれのゾーンごとの街区の特性等を踏まえたまちづくりの方針や取組の方向性を定めます。

【土地利用】

大規模敷地ゾーン



商店街ゾーン (新進会商店街)

(まちづくりの方針)

- 杉一馬橋公園通り等の道路基盤の改善と、**にぎわい・文化・交流・教育・医療**などの多様な都市機能の向上。**みどりや周辺の住環境とも調和したまちづくり**を計画的に推進します。
- 病院や小学校移転用地(街区B、C)など各街区の特性に応じた土地利用を誘導します。
- 杉並区景観計画等の運用により、**みどりと融合した魅力的な景観づくり**を進めます。

(取組の方向性)

- 杉並第一小学校跡地(街区A)及び病院移転用地(街区B)については、土地利用の見直し(用途地域変更や容積率変更)を検討します。
- 地区計画制度を活用し、「建築物の高さ制限」や「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域の工作物の設置制限」等、街区の特性に応じた建築物等のルールを定め、良好な街並み形成に資する施設を誘導します。
- なお、これらのルールについては、**各街区ごとの土地利用特性やまちづくりへの貢献等**に応じた、適切な制限内容となるよう検討を行います。

(まちづくりの方針)

- 土地の有効利用や建物更新を促進し、歩いて楽しいまちづくりにつながる快適で安全な買い物環境の向上や店舗の連続性などの魅力的な街並み形成を図ります。

(取組の方向性)

- 街並み誘導型地区計画を活用し、「建築物の高さ制限」や「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域の工作物の設置制限」等のルールを定め、建築物等の建替えの際に歩行空間の確保や良好な街並み形成を図ります。
- これらのルールについては、**商店街関係者等の意見聴取を踏まえつつ**、適切な制限内容となるよう検討を行います。

8.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(安全・安心)

(まちづくりの方針) ※阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

▶周辺道路基盤の整備による防災性と歩行者等の安全性の向上

・総合病院と小学校の移転改築を契機として、土地区画整理事業等の手法を活用し、主要生活道路である杉一馬橋公園通りの拡幅(車道・歩道を合わせて幅員9m)・相互通行化と周辺区道等の拡幅・付替えを行います。これにより、災害時の一時避難地である馬橋公園方面へのアクセス向上や避難路の確保、周辺の消防活動の円滑化、歩道設置による通学路としての安全性向上、自動車交通の円滑化等を図ります。(※)

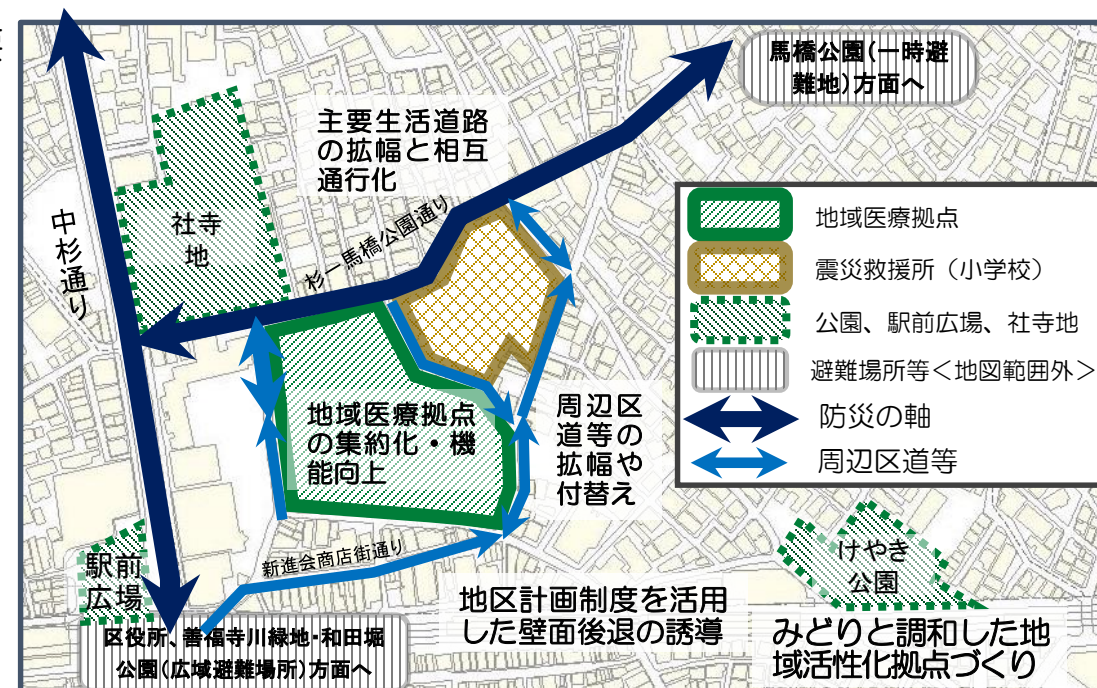
・新進会商店街通り等については、地区計画制度を活用し建替えの際に建物の壁面後退を誘導するほか、並行する杉一馬橋公園通りの拡幅により商店街への車両の流入を減らすことで、歩行者等の安全性・快適性の向上を図ります。(※)

▶地域医療拠点の集約化・機能向上

・総合病院の移転改築により、医療施設の集約化と機能向上を図ります。また、中杉通りから病院への救急車両等のアクセスを改善します。(※)

▶災害に対する地域の安全性の向上

・小学校の移転改築を契機として、震災時に甚大な被害が想定される地域内に新たなオープンスペースを創出し、災害に対する地域の安全性向上を図ります。(※)



出典:阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

(取組の方向性)

●区の道路事業等により、主要生活道路の優先整備路線である杉一馬橋公園通りの拡幅整備を行います。あわせて、個人共同施行の土地区画整理事業と連携し、3つの大規模敷地周辺の道路拡幅整備等を通じ、地区内の交通の円滑化など道路環境の改善を図ります。また、これらの整備とあわせて、沿道敷地における歩道状空地の整備や無電柱化の検討等による安全で快適な道づくりを進めます。

●新進会商店街通りについては、街並み誘導型地区計画を活用し、建物の更新に際して、段階的に歩行空間を確保することで、快適で安全な買い物環境の向上を目指します。

●個人共同施行の土地区画整理事業による公共施設整備や敷地の整序により、地域医療拠点である総合病院の機能更新や小学校の移転改築を順次進めることで、地域の防災性・安全性の向上を図ります。

●「杉並区自転車ネットワーク計画」の自転車ネットワーク路線(優先整備路線)に位置付けられた杉一馬橋公園通り等の区道については、歩行者の安全性を高める自転車通行空間の整備に努めます。

●北東地区内の狭あい道路については、杉並区狭あい道路拡幅事業における整備地区の位置付けを踏まえ、戸別訪問などにより、制度を周知し、道路の拡幅整備を進めます。

●水害対策について、施設建設に当たり「杉並区雨水流出抑制施設設置指導要綱」を踏まえ、適切な雨水浸透・貯留施設の設置を誘導します。また、下水道について、東京都下水道局と連携し、施設の拡充を図るとともに浸水対策に関する情報提供に努めます。

9.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(みどり・景観)

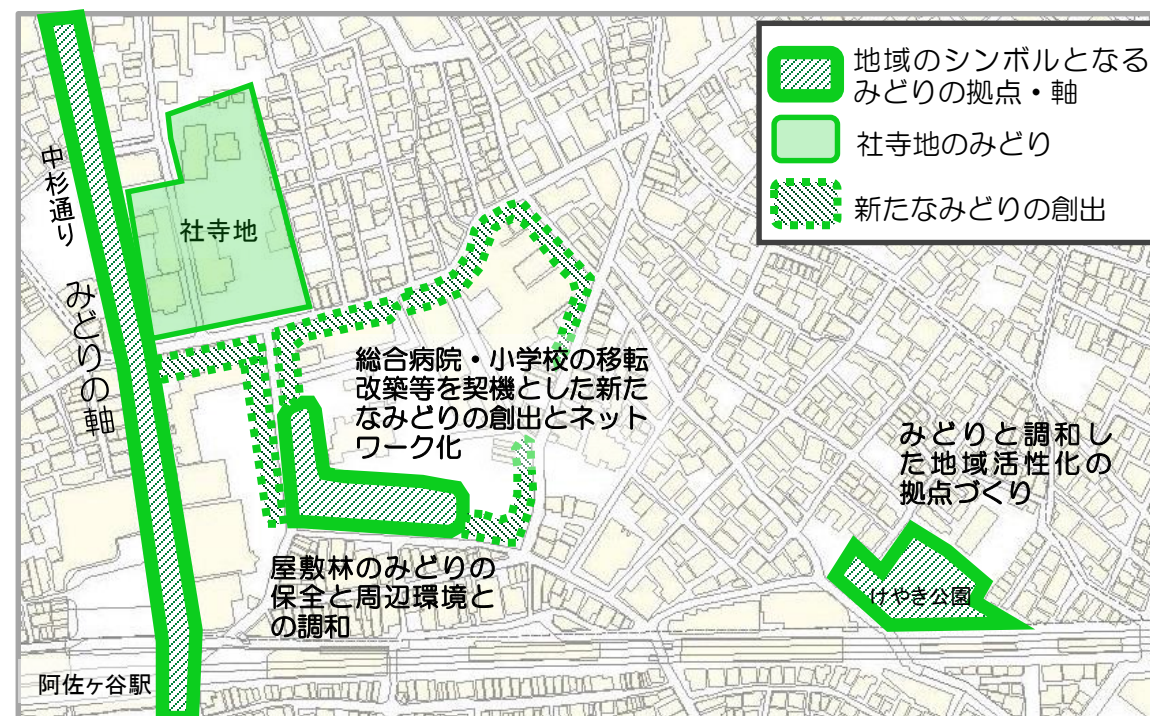
(まちづくりの方針) ※阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

▶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等の活用により、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可能な限り保全し、周辺環境との調和を図るとともに、地域住民や病院、商店街を訪れる人にもさらに親しまれるみどりとして、地域への開放を検討します。(※)

▶新たなみどりの創出とネットワーク化

・総合病院や小学校の移転改築等を契機として、新たなみどりのネットワーク創出を図ります。(※)
・中杉通り、社寺地等を活用したみどりのネットワーク化を進め、駅前でありながら快適で潤いのある空間づくりに取り組みます。(※)
・建築物の機能更新等に当たっては、阿佐谷の土地の歴史やみどりを活かした景観づくりに取り組みます。



出典: 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

(取組の方向性)

- けやき屋敷の屋敷林については、用途地域変更(容積率変更)や地区計画制度を活用し、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**可能な限り保全**することで、周辺環境や景観との調和を図ります。加えて、地域住民や病院、商店街を訪れる人にもさらに親しまれるみどりとして、**地域への開放を検討**します。
- なお、保全した屋敷林の地域への開放等については、今後、病院計画の検討などの過程において、地権者・病院運営法人と協議を行い、適切な維持・管理の方法などを検討します。
- 土地区画整理事業等の実施に当たっては、東京都の「自然の保護と回復に関する条例」に基づく自然環境調査等を行い、けやき屋敷の屋敷林等における自然環境に配慮するとともに、地区計画等において、可能な限りのみどりの保全等につながる検討を行います。
- 地区計画制度の活用(地区施設や緑化率等)や東京都及び杉並区の緑化基準の運用により、可能な限り敷地や建物の屋上、壁面等の緑化に努めます。
- 道路整備や建築物の機能更新等に当たっては、杉並区景観計画等の適切な運用により、検討対象区域内のみどりと調和した魅力的な景観づくりを進めます。

10.個別テーマのまちづくりの方針と取組の方向性(にぎわい)

(まちづくりの方針) ※阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

▶ **駅周辺にふさわしいにぎわい創出**

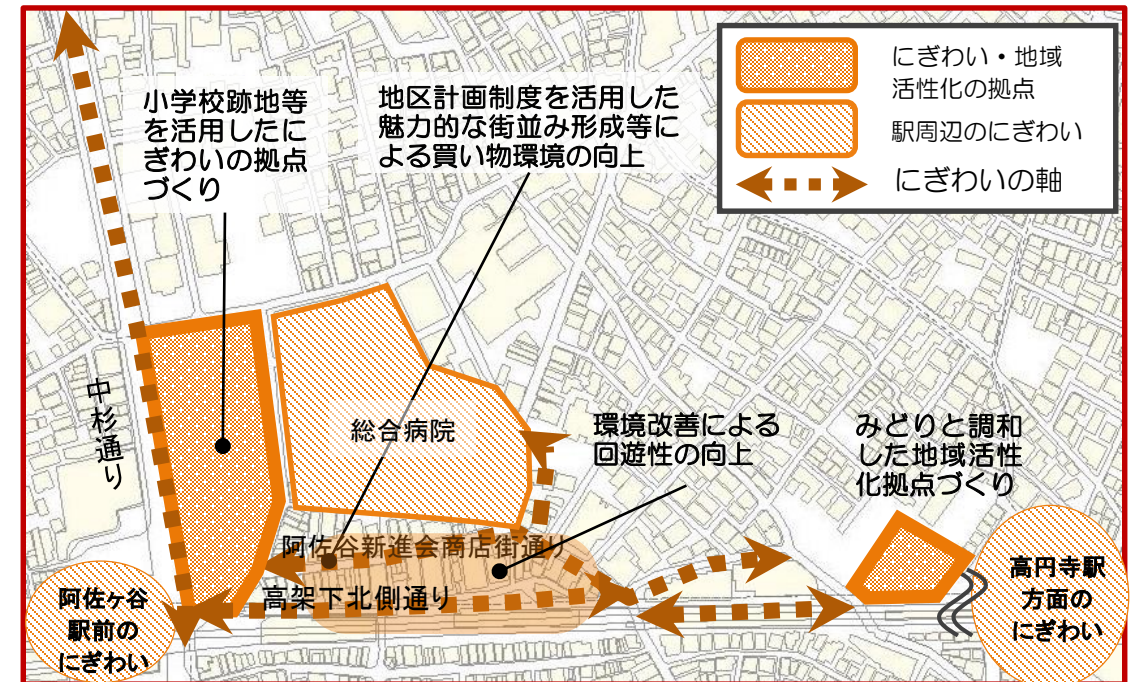
・地域生活拠点であり、一日約45,642人(2017年度)の乗車客数を有するJR阿佐ヶ谷駅至近の幹線道路沿道という立地を活かし、土地の有効利用や都市機能の向上を図り、駅周辺に相応しいにぎわい創出を目指します。

▶ **杉一小跡地等におけるにぎわいの拠点づくり**

・駅至近の立地を生かし、杉一小跡地を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、民間のノウハウをより有効に活用した新たなにぎわいの拠点づくりについて、検討します。(※)

▶ **商店街周辺の歩いて楽しいまちづくり**

・新進会商店街通りでは、地区計画制度を活用した魅力的な街並み形成や歩行者優先化等により、買い物環境の向上等に取り組みます。
 ・鉄道事業者等と連携し、高架下通路や高架下北側通りの環境改善を進め、駅からけやき公園方面や中央線南北方向など、地域の回遊性向上を図ります。(※)



出典: 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

(取組の方向性)

- 駅至近の立地を活かし、**杉並第一小学校跡地を一体的な街区として土地利用の見直し(用途地域変更を想定)**を図るとともに、**街並み誘導型地区計画**を活用し、「建築物の高さ制限」や「壁面の位置の制限」等、街区の特性に応じた建築物等のルールを定め、良好な街並み形成に資する施設の立地を誘導します。
- 杉並第一小学校跡地の活用については、民間のノウハウをより有効に活用した新たなにぎわいの拠点づくりについて、**今後、地域関係者等からのご意見も伺いながら他の地権者との協議の上**、検討を行います。
- 新進会商店街通り等では、**街並み誘導型地区計画**を活用した魅力的な街並み形成や歩行者優先化等により、買い物環境の向上等に取り組みます。
- 鉄道事業者等と連携し、高架下通路や高架下北側通りの環境改善を進め、阿佐ヶ谷駅から阿佐谷地域区民センター等が整備されるけやき公園方面や中央線南北方向など、地域の回遊性向上を図ります。

11. 具体的な取組

都市計画手法の活用

●地区計画の活用等

- ・まちづくり計画を実現するため、都市計画法に定める地区計画制度を活用します。この制度は、まちの将来像を実現するため、まちづくりの目標や方針、地区整備計画（建築物の制限等）等を、**区が都市計画として決定**するものです。
- ・地区計画に定めた建築物の制限等が適用されるのは、**建築物の建替え時等**です。また、本制度は届出・勧告を基本としますが、建築物の制限は、条例として定めることで、**建築確認申請の確認対象項目**となります。
- ・当地区における地区計画については、一般型地区計画と併用し街並み誘導型地区計画を活用し、「建築物の高さ制限」や「壁面の位置の制限」等のルールを定め、**日影規制や斜線制限等の緩和の適用を検討**します。なお、緩和に当たっては、建築基準法の規定に基づき、特定行政庁の認定が必要です。また、街並み誘導型地区計画の策定とあわせて、高度地区（区決定）の変更についても検討を行います。

●用途地域の変更

- ・本計画におけるまちづくりの方針を実現するために、杉並第一小学校跡地や総合病院の移転用地について、**用途地域の変更を検討**する必要があります。用途地域（容積率や建ぺい率等を含む）は、都市計画法に定める地域地区のひとつです。
- ・用途地域変更に関する都市計画決定は東京都が行いますが、その際、杉並区が決定する地区計画とあわせて、まちづくり計画に定めるまちの将来像と一致した土地利用の実現を図ります。

区の制度事業の活用

●みどりの保全・創出

- ・地区計画制度（地区施設や緑化率など）にあわせて、区の緑化推進事業（緑化計画書等の届出や接道部・屋上・壁面緑化助成、みどりのベルトづくり、保護樹木等指定制度、市民緑地等）を活用し、対象地区のみどりの保全・創出を図ります。

●良好な景観の形成

- ・北東地区は杉並区景観計画のモデル地区（中杉通り沿道周辺地区）に位置していることを踏まえつつ、杉並区景観計画の運用により、地区計画における形態・意匠の制限とあわせて、歴史や文化、みどりと融合した良好な景観形成に取り組みます。

●狭あい道路の拡幅整備

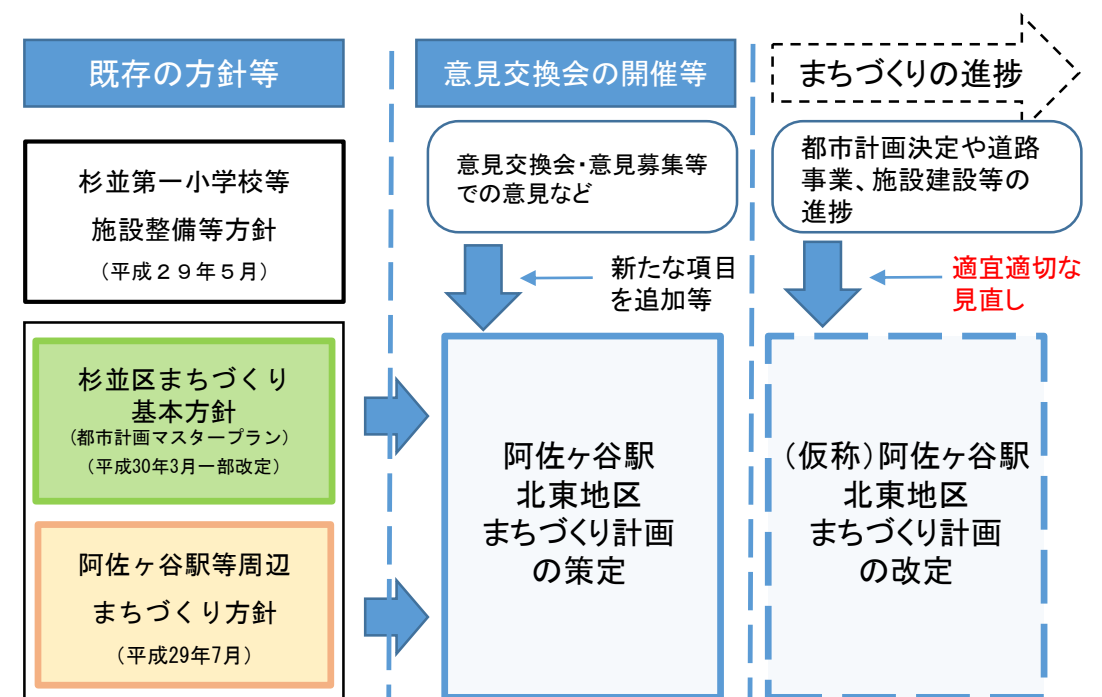
- ・北東地区内の狭あい道路については、整備地区の位置付けを踏まえ、普及啓発や戸別訪問等により、拡幅整備への協力を求めます。

12.まちづくりを進めるにあたって

まちづくり計画の実現を図るために地域住民、事業者、行政の連携により、以下のようにまちづくりを進めます。

- (1) 地区レベルの都市計画である地区計画の策定や道路基盤整備等の実施に当たっては、地域住民や事業者への適切な情報提供等を行い、理解と協力を得ながら進めていきます。また、まちづくりだよりの発行等により、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの考え方についてのより分かりやすい広報に努めます。
- (2) 土地区画整理事業の個人共同施行者（区、地権者、病院運営法人）との連携を図りつつ、まちづくりの基本となる道路基盤整備や敷地の整序等の計画的な推進等に取り組みます。
- (3) 土地区画整理事業等の進捗にあわせて計画される各街区での施設建設に当たっては、杉並区まちづくり条例の適切な運用のもと、地域住民等への情報提供や意見聴取等を行いながら進めます。
- (4) 東京都等の関係機関に対しても、まちづくり計画の目的を共有し、事業等に対する協力を要請します。
- (5) 北東地区のまちづくり計画の推進に当たっては、狭あい道路拡幅整備や景観づくり、環境美化など、区のまちづくり関連施策との連携のもと進める。また、まちづくり計画の対象区域だけでなく、阿佐谷地域区民センターの移転改築に伴う「みどりと調和した地域活性化の拠点づくり」を通じた回遊性向上など、周辺地域の課題も含めて、ハード・ソフトの両施策の連携により検討します。

北東地区のまちづくりは、都市計画の決定や土地区画整理事業の施行による道路基盤整備等の実施、それらと並行して、順次行われる一連の施設建設により実現されます。これらの事業は長期間に及ぶものであることから、まちづくり計画については、今後の事業進捗の段階に応じて適宜適切な見直しを検討します。



13.まちづくり計画の検討の経緯(意見交換会等の開催)

まちづくり計画を検討するにあたり、これまで以下の意見交換会等を開催してきました。

年度	取組	日時	内容
平成29年度	防災まちづくりイベント	平成29年9月18日	都市の防災に関する有識者による講演、防災まちづくり等のパネル展示。
	第1回意見交換会	平成29年11月19日	阿佐ヶ谷駅北東地区のまち歩きによる課題の共有と意見交換を行った。
	第2回意見交換会	平成29年12月2日	地区計画や道路拡幅整備の先行事例の見学と意見交換を行った。 ※まちづくり事例見学の実施(練馬駅南口地区、江古田北部地区)
	オープンハウス	平成30年1月16、17、21、22日	第1～2回意見交換会の取組紹介(都市マス改定の説明会会場で開催)
	第3回意見交換会	平成30年1月31日	商店街通りを中心とした「安全・安心」「にぎわい」等について説明し、意見交換を行った。
	第4回意見交換会	平成30年2月23日	区域内の道路(歩行空間や沿道緑化等)や街並み(建物高さ等)のあり方等について説明し、意見交換を行った。
	第5回意見交換会	平成30年3月20日	区域内の街並みのあり方(これまでの振返り、景観やみどり等)について説明し、意見交換を行った。
平成30年度	第6回意見交換会	平成30年8月29日	これまでの意見交換会の振返りやまちづくり計画の考え方、地区計画制度の活用等について説明し、意見交換を行った。
	第7回意見交換会	平成30年9月27日	これまでの意見交換会の振返りやまちづくり計画の考え方、地区計画制度の活用等について説明し、意見交換を行った。
	オープンハウス	平成30年10月16、19、20日	主に第6～7回意見交換会で説明した内容をパネルにして展示し、来場者に区職員等が個別に説明を行い、意見交換を行った。
	第8回意見交換会	平成30年12月14日	まちづくり計画(中間のまとめ)とまちづくりルール(地区計画)のイメージについて説明を行い、意見交換を行った。
	オープンハウス	平成30年12月18日	主に第8回意見交換会で説明した内容をパネルにして展示し、来場者に区職員等が個別に説明を行い、意見交換を行った。
	まちづくり報告会	平成31年1月28日	まちづくり計画(案)について説明を行い、意見交換を行った。
	オープンハウス	平成31年1月31日	主にまちづくり報告会で説明した内容をパネルにして展示し、来場者に区職員等が個別に説明を行い、意見交換を行った。



防災まちづくりイベント



まち歩き(第1回)



事例見学(第2回)



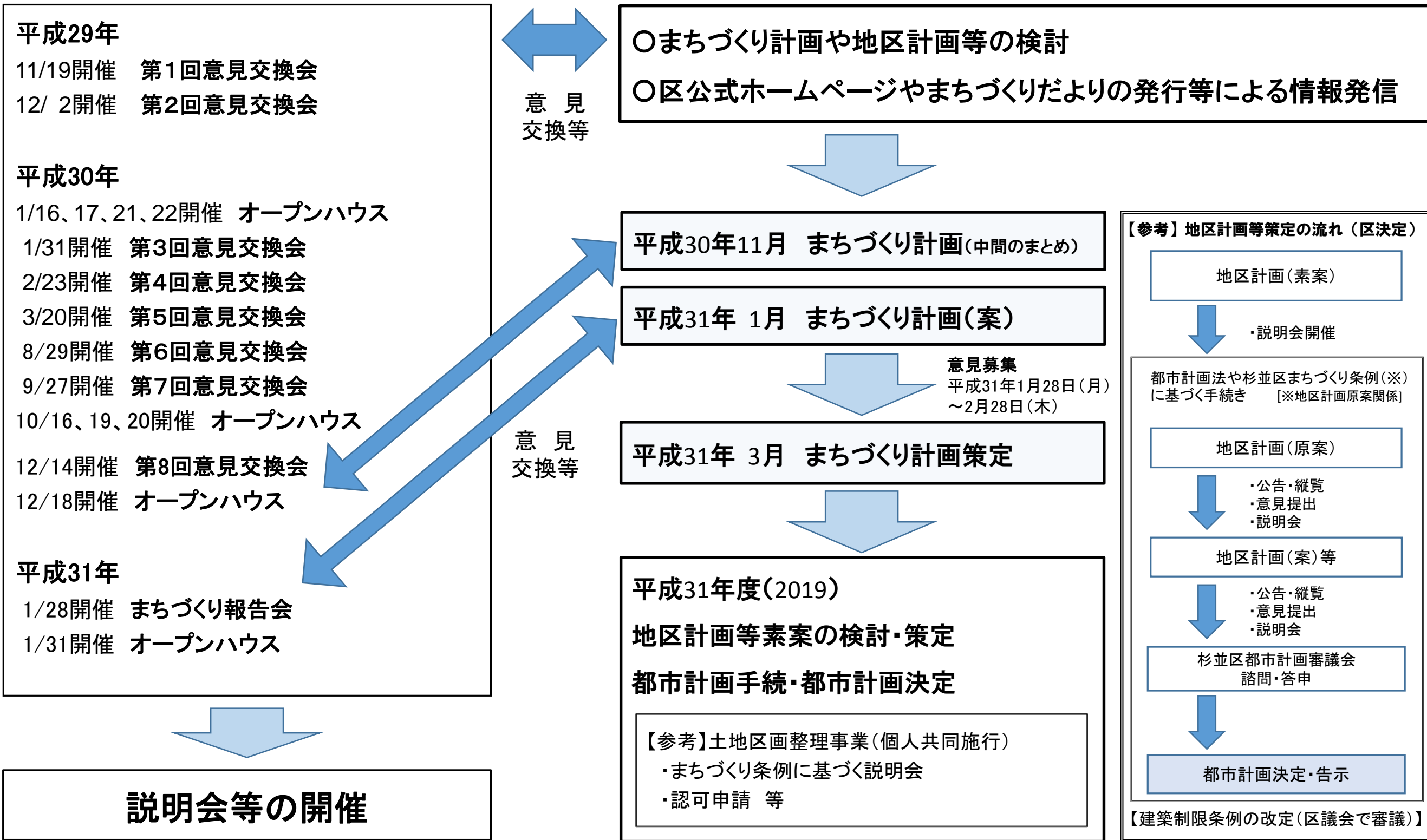
オープンハウス



意見交換会

14.今後のまちづくりの進め方

意見交換会やオープンハウス等の開催、まちづくりだよりの発行等により、地域への情報発信や意見聴取を行いながら、「まちづくり計画」を策定しました。今後、地権者等との協議などを行いつつ地区計画制度の活用等の検討を進め、平成31年度（2019）の都市計画決定を目指します。



(参考)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(中間のまとめ)」に関する主な意見

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(中間のまとめ)について、第8回意見交換会やオープンハウスでいただいた主な意見(要旨)は、以下のとおりです。

■日時・場所・来場者数

○第8回意見交換会

日時:平成30年12月14日(金) 19:00~20:30

場所:阿佐谷地域区民センター 第6集会室 来場者:10名

○オープンハウス

日時:平成30年12月18日(火) 17:30~20:00

場所:阿佐谷地域区民センター 第6集会室 来場者:15名

■意見要旨

【まちづくり全体について】

- ・意見交換会等に何度か参加しているので、北東地区のまちづくりの取組の内容はおおむね理解している。(同様の意見 他2件)
- ・建築のルールは専門的な内容で難しい。
- ・地区計画策定の手順や意見聴取の方法を伺いたい。(同様の意見 他1件)
- ・北東地区まちづくりの現在の状況を確認することができた。今後も、区のホームページ等で取組を確認したい。
- ・病院計画の出入口の位置による来院者等の動線は、商店街にとっても影響が大きいと考える。
- ・できる限りという表現が多い。具体的な内容を知りたい。

【安全・安心について】

- ・杉一馬橋公園通りが9mになるのは大きな変化だと思う。
当面は新進会商店街の課題である「交通安全対策」について考えてほしい。また、商店街東側の三差路は、見通しが悪く、自転車と車の事故が何度か発生しており、信号を設置する等の対応を考えてほしい。
- ・商店街通りの道路について拡幅整備を行わないのは何故か。
- ・将来、杉一馬橋公園通りの拡幅整備等により、新進会商店街通りは緊急車両が通らなくなるため、速度を上げて通過する車が増えるのではないかと懸念している。
- ・杉一馬橋公園通りについて、北東地区は開発地側に一方後退であるが、北東地区より東側はどのように整備するのか。

【みどりについて】

- ・地区計画の活用(緑化率、沿道緑化、保全緑地)の考え方は、みどりを残す方法として良いと思う。
- ・けやき屋敷の屋敷林の保全について様々な意見があるが、そもそも私有地のみどりではないのか。
- ・保全する緑地(病院改築用地)について、人が入れないように仕切りなどを考えるべきではないか。
- ・施設建設の際には、新たに植栽する樹種の選定も十分に配慮する必要がある。
- ・けやき屋敷南側の道路は砂利道や既存樹木は、そのままの形にしておいてほしい。

【にぎわいについて】

- ・商店街のにぎわいはどのように考えるのか。
- ・商店街の将来を考えると、用途の制限は、あまり厳しくしない方がよい。

【地区計画について】

○高さ制限

- ・新進会商店街の高さの制限の提案を、現在の商店街の一番高い建物に合わせている理由を伺いたい。
- ・高さ制限の40m・60mといった提案がどの程度の高さになるのか、イメージしづらい。
- ・病院の高さについて、みどりの保全や道路拡幅、歩道状空地を整備するのであれば、ある程度の高さはやむを得ないと思う。

○敷地面積の最低限度

- ・敷地面積の最低限度を決めるに当たっては、規模の小さい敷地に配慮をしてほしい。

【その他】

- ・病院計画はいつ示されるのか、伺いたい。
- ・JR高架下北側通路は広げて欲しい。

(参考)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)」に関する主な意見

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)について、報告会やオープンハウスでいただいた主な意見(要旨)は、以下のとおりです。

■日時・場所・来場者数

○まちづくり報告会

日時:平成31年1月28日(月) 19:00~20:30

場所:阿佐谷地域区民センター 第4集会室 来場者:10名

○オープンハウス

日時:平成31年1月31日(木) 17:30~20:30

場所:阿佐谷地域区民センター 第4集会室 来場者:3名

■意見要旨

【まちづくり全体について】

- 今までの意見交換会やオープンハウスにおける参加人数と質問内容を知りたい。
- 「まちづくり計画(中間まとめ)」と「まちづくり計画(案)」ではどこが変わったのか教えてもらいたい。

【安全・安心について】

- 地震被害シミュレーションの減災対策では、杉一馬橋公園通りが馬橋公園まで9mに拡幅されることを想定しているのか。
- 中杉通りから総合病院まで部分的に9mへ拡幅した場合のシミュレーションはあるのか。

【土地利用について】

- まちづくり計画(案)において、北東地区の課題として、「道路基盤や法規制により建物の機能更新が難しく、都市計画に定める適正な土地利用が行われていない状況です。」とあるが、よくわからないので、具体的に説明してほしい。
- 容積率を変更して、より高い建物を建てようとしているのか。どのような手法で、高い建物が建つのかを説明してほしい。

【みどりについて】

- けやき屋敷南側の古道のけやきが切られたが、古道のシンボルだったので残念である。
- けやき屋敷の西南部分のみどりを、地区施設としてL字状に残すことは、まちづくり計画には明記しないのか。

【地区計画について】

- 大規模敷地が面する杉一馬橋公園通りを拡幅するのは可能かもしれないが、新進会商店街では個人営業の店舗が多いので、安全・安心を理由に道路拡幅を強いるのは酷だ。
- こうした、地域にとって重大な内容の計画や条例を簡単に決められては困る。

【その他】

- けやき屋敷の北にある児童館にふれていないのはなぜか。児童館は廃止してどうなるのか。
- 杉一小跡地の建築計画が決まっていないのは、信じられない。商業施設の計画は決まっていると思う。ショッピングセンターができるのであれば、新進会商店街やパールセンターなどの商店にも大きな影響があると思う。
- 杉一小の移転はいつなのか。当初の説明では、緊急なので建替えるという説明であった。
- 河北総合病院がとり壊された後の土壌汚染が心配だ。等