

# 阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくり報告会



## 次第

1. 開会(挨拶、本日の流れ等)
2. これまでの取組について
3. (仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)について
4. 意見交換
5. 今後のスケジュールについて(予定)

平成31年1月28日(月) 19時00分 ~ 20時30分  
阿佐谷地域区民センター 3階 第4集会室

# 本日の流れ

1. 開会(挨拶、本日の流れ等) 【約10分】

2. これまでの取組について

3. (仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)について 【約30分】

4. 意見交換 【約45分】

5. 今後のスケジュールについて(予定) 【約 5分】

## ※意見交換について

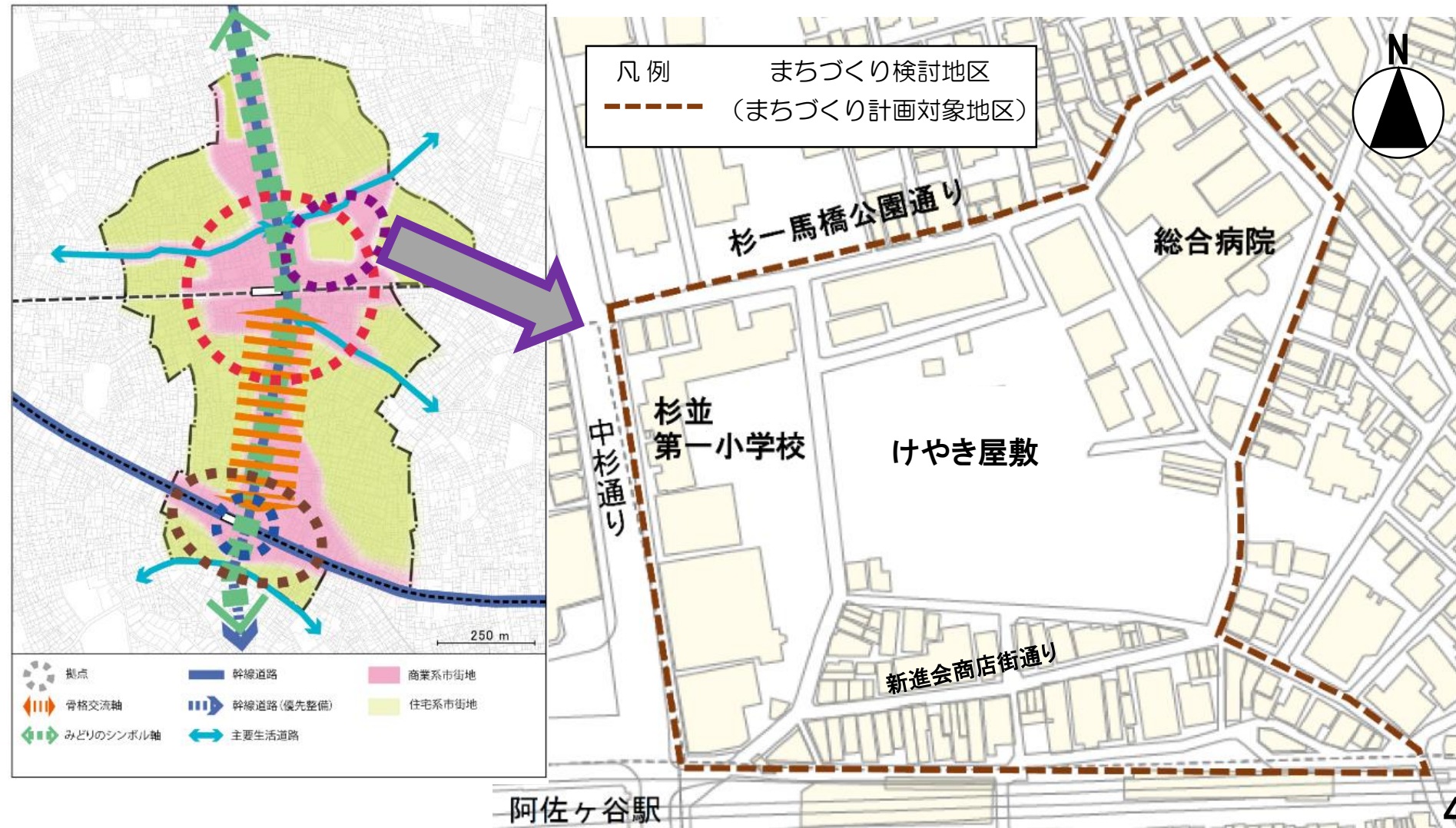
意見交換は、原則、まちづくり検討地区内の皆様（お住まいの方、営業されている方、土地・建物の権利をお持ちの方）が対象となります。

## 2. これまでの取組について

---

# これまでの取組について

区では、平成29年7月「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」を策定しました。このまちづくり方針では、総合病院や小学校の移転改築等のまちの動きを踏まえ、阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりを**重点的取組**のひとつとして位置づけました。



# これまでの取組について

「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」における位置付けを踏まえ、阿佐ヶ谷駅北東地区をまちづくり検討地区(まちづくり計画対象地区)として、意見交換会等を開催しながら、地区計画制度(※)の活用を柱とする「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」の検討を進めてきました。

「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」とは、「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」等関連する上位計画などを踏まえ、まちづくりの目標や方針、実現手法(地区計画等の都市計画の決定、関連する制度や事業の活用など)を明らかにするものです。

阿佐ヶ谷駅等北東地区まちづくり意見交換会やオープンハウスは、平成29年11月から11回開催し、北東地区の現状や課題の共有、個別のまちづくりのテーマに関する提案などを行い、ご意見を伺ってきました。

また、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりだよりを発行(全6回発行)して、意見交換会の取り組みなどに関する情報共有などを行ってきました。

## (※) 地区計画制度

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などを、都市計画にきめ細かく定めるものです。

# これまでの取組について

平成29年

- 9月18日 まちづくりイベントin阿佐ヶ谷  
「みんなで知ろう！防災まちづくり」
- ・ 基調講演「都市型災害とまちづくり」
  - ・ 防災まちづくりのパネル展



基調講演

## 意見交換会等の開催

平成29年11月から、地区計画策定を念頭に、阿佐ヶ谷駅北東地区にお住まいの方、土地や建物の権利をお持ちの方を対象に意見交換会等を開催し、ご意見を伺いました。

- 11月19日 第1回意見交換会  
「まち歩き&意見交換」
- ・ まちづくり検討区域内の実踏
  - ・ 意見交換



まち歩き



意見交換

- 12月2日 第2回意見交換会  
「事例見学&意見交換」
- ・ 事例見学  
練馬駅南口地区（街並み誘導型地区計画）  
江古田北部地区（道路の拡幅）
  - ・ 意見交換



事例見学

# これまでの取組について

平成30年

1月16、17、  
21、22日

## 「これまでの取組の紹介」のパネル展示

- ・ 杉並区まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）の一部改定に関する説明会（オープンハウス形式）に合わせ展示



パネル展示

## 1月31日 第3回意見交換会

- ・ （仮称）阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画について
- ・ これまでの意見交換会（まち歩き、事例見学）の振り返り
- ・ 新進会商店街通りを中心とした「安心・安全」、「にぎわい」について



## 2月23日 第4回意見交換会

- ・ （仮称）阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画について
- ・ 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



意見交換会

# これまでの取組について

平成30年

## 3月20日 第5回意見交換会

- ・ (仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画について
- ・ 区域内の街並みのあり方  
(第4回意見交換会の振り返り、景観やみどりなど)



第5回意見交換会

## 8月29日 第6回意見交換会

- ・ これまでの取組の振り返り
- ・ まちづくり計画の考え方について
- ・ まちづくりの手法(地区計画制度等)について



第6回意見交換会

## 9月27日 第7回意見交換会

- ・ これまでの取組の振り返り
- ・ まちづくり計画の考え方について
- ・ まちづくりの手法(地区計画制度等)について



第7回意見交換会

## 10月16、 19、20日 オープンハウス

- ・ 第6回、第7回意見交換会の内容を中心としたパネル展示



オープンハウス



平成30年  
12月14日

## 第8回意見交換会

- ・ (仮称) 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
- ・ まちづくりルール (地区計画) のイメージについて



第8回意見交換会

12月18日

## まちづくりオープンハウス

- ・ 第8回意見交換会の内容を中心としたパネル展示



パネル展示

第8回意見交換会やまちづくりオープンハウスでは、1年間の意見交換会等のまとめとして、昨年11月に策定した「(仮称)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、ご意見を伺いました。

本日ご説明する「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)」については、意見交換会等でのご意見も参考に、記載内容を追記するなどの整理を行った上で、お示しするものです。

### 3. (仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)について

---

## まちづくり計画の策定の目的

○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「(仮称)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。

○具体的な手法としては、地区計画制度(街並み誘導型地区計画)等の活用と、関連する主要生活道路の拡幅整備や個人共同施行による土地区画整理事業等を想定しています。

○本計画については、事業の進捗状況等に応じて、適宜適切な見直しを行います。

# まちづくり計画の対象地区



凡例  
—— まちづくり計画  
対象地区

**対象地区**  
杉並区阿佐谷北一丁目  
3・4・5・6・7番地内

## まちづくり計画の位置づけ

東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

杉並区基本構想(10年ビジョン)

平成30年3月一部改定 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)

分野別方針

地域別方針

井草地域

西荻地域

荻窪地域

阿佐谷地域

高円寺地域

高井戸地域

方南・和泉地域

※都市計画手法に関する基本的な考え方を記載

平成29年7月策定 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

※「まちのランドデザイン」(「杉並区まちづくり基本方針」の地域別方針を補完)

反映

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画

反映

まちづくり関連計画

- ・防災都市づくり推進計画(東京都)
- ・道路整備方針
- ・杉並区景観計画 等

※関連する上位方針や計画、地域の現状や課題等を踏まえ、まちづくりの目標や方針、それらを実現する手法(地区計画等の都市計画の決定、関連する制度や事業の活用)を位置づける。

## まちづくり計画の構成(イメージ)

### (仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画

1. 地区の現状と課題

2. まちの将来像・まちづくりの目標

3. 個別テーマ

(土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい)

4. 個別テーマの「まちづくりの方針」 「取組の方向性」

5. 課題解決に向けた取組

6. まちづくりを進めるに当たって

## 1.地区の現状と課題

### ■北東地区の現状

阿佐ヶ谷駅北東地区は、JR中央線阿佐ヶ谷駅の北東に位置し、駅至近の立地に、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まる特徴的な地区。



### ■まちづくりの課題

- ①震災時に甚大な被害が想定
- ②道路基盤の改善
- ③貴重なみどりの保全・創出
- ④更新時期を迎えた複数の大規模建築物等
- ⑤駅前にふさわしいにぎわいの創出

## ■まちづくりの課題

### ①震災時に甚大な被害が想定

- 東京都の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ている整備地域(阿佐谷・高円寺周辺地域)に位置し、区域の北側の杉一馬橋公園通りは防災生活道路に位置付けられている。また、当該地とその周辺は、「地震に関する地域危険度測定調査(第8回)」(東京都)による危険度が高い地域である。
- 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る。
- 区が平成29年度に公表した「地震被害シミュレーション(平成29年9月)」では、道路基盤の整備等による被害の減少が見込まれている。



# (仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)

〇区が昨年公表した「地震被害シミュレーション(平成29年9月公表)」では、道路基盤の整備等による被害の減少が見込まれている。



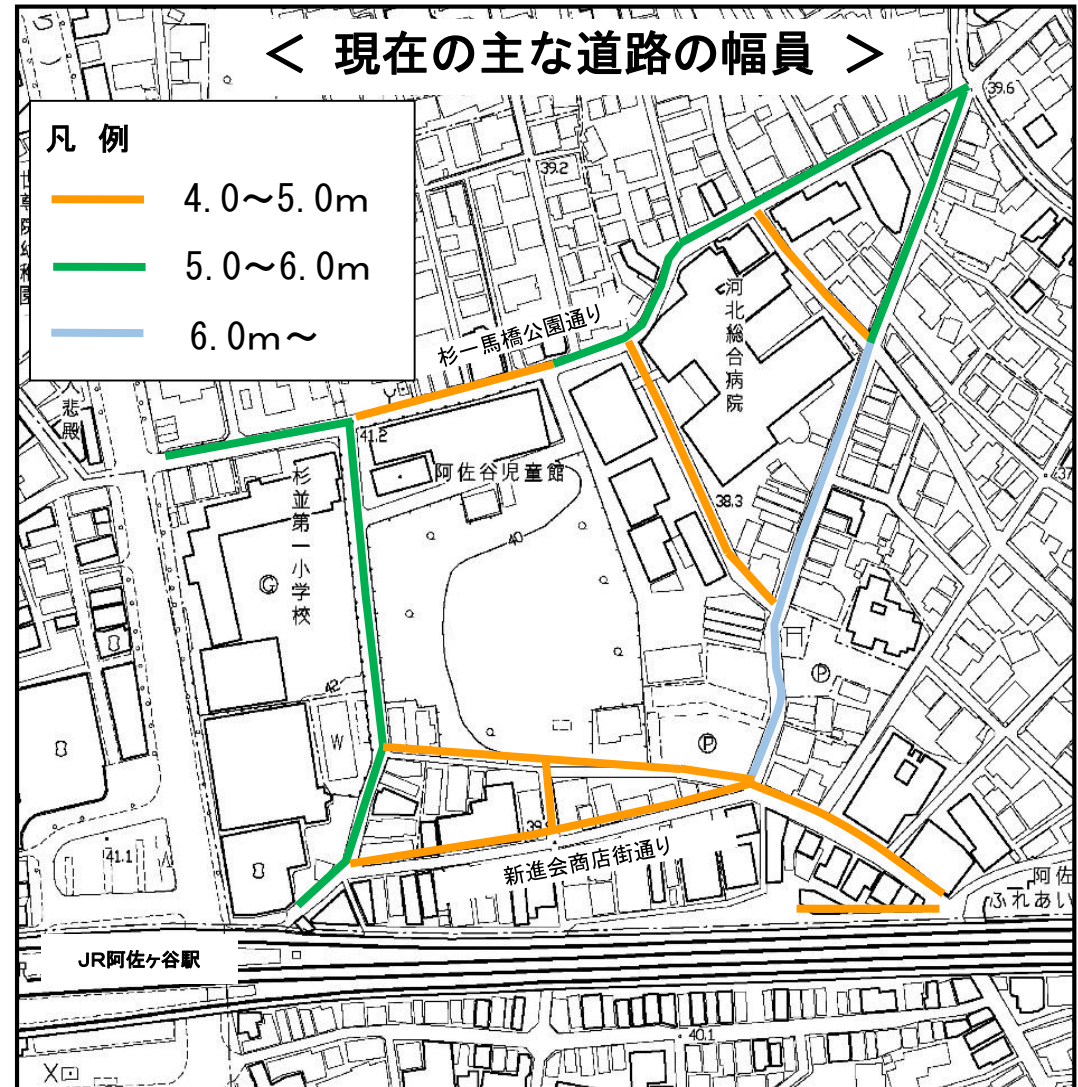
※1 現況：平成27年度末現在の区内建物状況や道路整備状況を反映

※2 減災対策の内容：耐震化率96%、不燃化特区の不燃領域率70%、狭あい道路拡幅整備100%、都市計画道路優先整備路線(第四次事業化計画及び「すぎなみの道づくり(道路整備方針)」に掲げる優先整備路線の整備が完了した場合を想定しています。

## ■まちづくりの課題

### ②道路基盤の改善

- 北東地区及びその周辺道路の多くは幅員6m未満。
- 災害時における北東地区を含む周辺住宅地の消防活動の円滑化や一時避難地に指定された馬橋公園へのアクセス性の向上、総合病院への救急車両の通行、商店街通りの交通負担の軽減などが課題である。



# (仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)

## 地区内の主な道路の課題

### 杉一馬橋公園通り

- ・幅員:約4.5~6m未満
- ・自動車台数:約1,400台 ★
- ・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など



世尊院前交差点手前

【杉一馬橋公園通り】

- 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>

### 新進会商店街通り

- ・幅員:約4.5m
- ・自動車台数:約1,000台 ★
- ・年間救急車搬送件数:約7,400台※
- ・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している

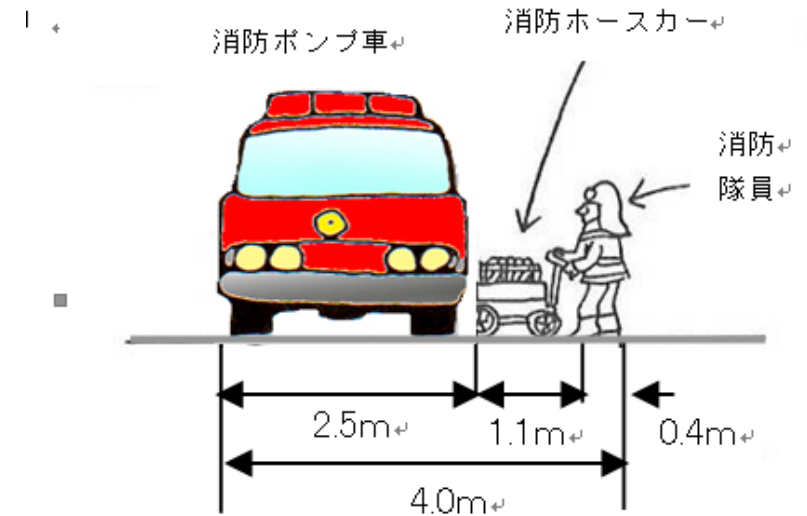
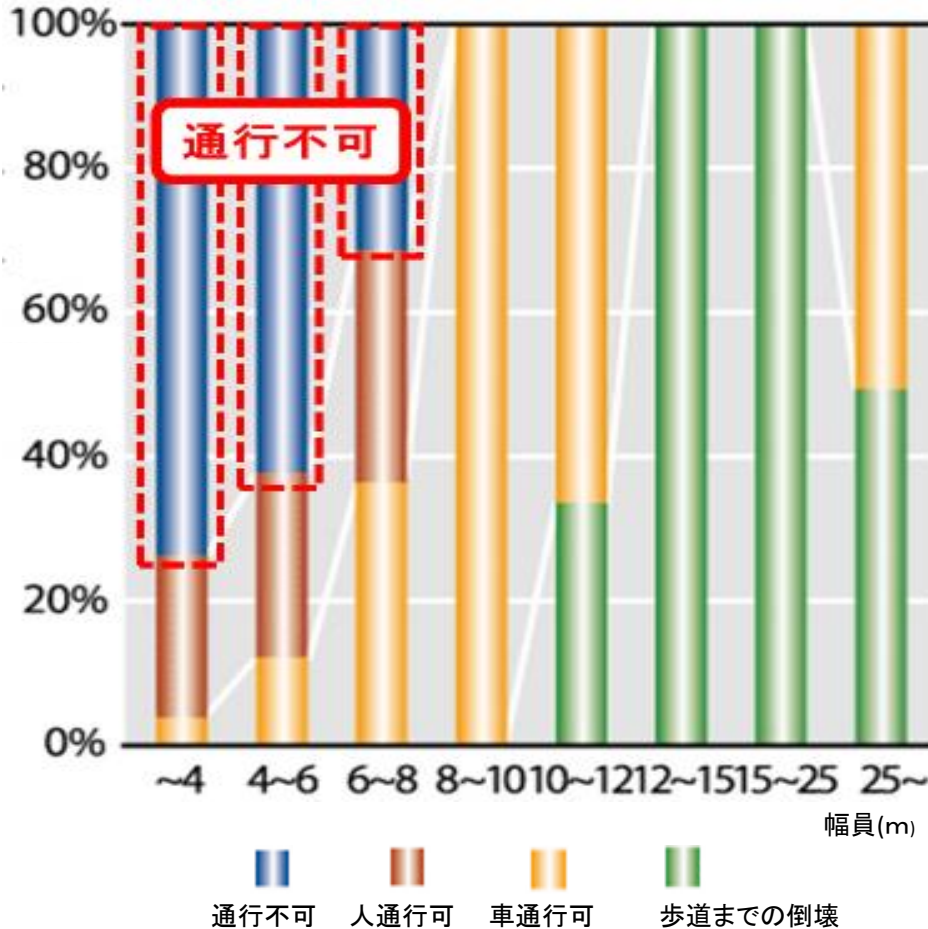


※については、河北総合病院本院と分院の合計(2017年度)  
出典:河北総合病院公式ウェブサイト

## 道路幅員と道路閉鎖の関係

阪神淡路大震災の例では、幅員8m以上の道路では、沿道の建物が倒壊しても車両の通行が可能。

(参考) 阪神淡路大震災での道路幅員と道路閉塞の関係



＜平常時消防活動可能幅員 約4.0m＞

- ・消防ポンプ車の駐車幅員 2.5m
- ・消防ホースカー通行幅員 1.1m
- ・消防隊員活動幅員 0.4m

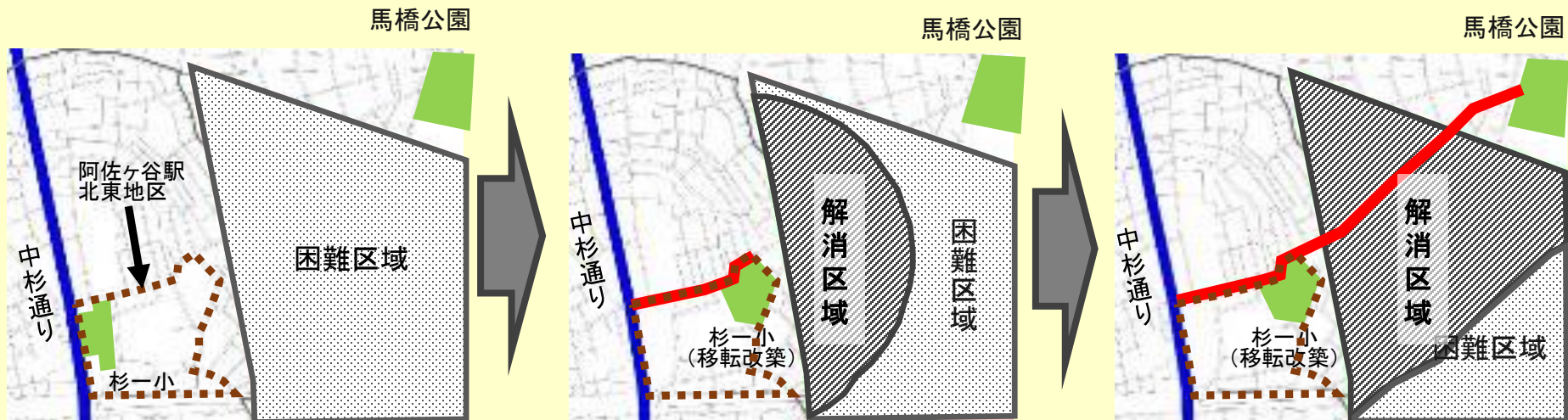
# (仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画(案)

## 道路整備による防災性の向上について(杉一馬橋公園通り)

○杉一馬橋公園通りは、

- ・「防災都市づくり推進計画(平成28年3月(改定)東京都)」における  
防災生活道路 (車両の通行や円滑な消火・救援及び避難を可能とする防災上重要な道路)
- ・「すぎなみの道づくり(道路整備方針)(平成29年3月 杉並区)」における  
主要生活道路の優先整備路線 (防災性、安全性を向上させるため道路拡幅を行う必要性が高い道路)  
に位置付けられている。

○杉一馬橋公園通りを段階的に拡幅整備することにより、震災時消防活動困難区域を解消でき、当該地区周辺の防災性の向上につながる。



▲現在

▲小学校移転用地北側までの拡幅による困難区域の解消

▲馬橋公園までの拡幅による困難区域の解消

### 凡例

- 震災時消防活動困難区域
- ▨ 道路整備による困難区域の解消

(※) 幹線道路から連続した幅員6m以上の道路から半径280m以遠を震災時の消防活動困難区域として想定した場合

## ■まちづくりの課題

### ③貴重なみどりの保全・創出

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針を踏まえ、将来に向けて、駅至近に残る貴重な屋敷林等のみどりの保全や、建替え等を契機として新たなみどりの創出が課題である。

#### 【参考】○杉並区都市計画マスタープラン

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。

#### ○阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

- ・屋敷林のみどりの保全と周辺環境との調和
- ・新たなみどりの創出とネットワーク化

### ④更新時期を迎えた複数の大規模建築物等

北東地区の多くは、駅至近の特性を踏まえ商業地域(防火地域)や近隣商業地域に指定されていますが、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。

## ■まちづくりの課題

### ⑤駅前になぎわいにぎわいの創出

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針を踏まえ、駅至近の立地を生かし、にぎわい、文化、交流、教育、医療等の都市機能の向上を図る。拠点づくりと回遊性の向上を通じて、駅周辺になぎわいにぎわいの創出を図る。

#### 【参考】○杉並区都市計画マスタープラン

- ・ 移転する小学校跡地については、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。
- ・ 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

- ・ 杉一小跡地等におけるにぎわいの拠点づくり
- ・ 商店街周辺の歩いて楽しいまちづくり

## 2.まちの将来像・まちづくりの目標

平成29年7月策定

「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」における取組の方向性など

反映

### 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」を目指す。

### まちづくりの目標

- 防災性・安全性の向上
- みどりの保全・創出とネットワーク化
- 駅周辺にふさわしいにぎわいの創出等



### 3.個別テーマ(土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい)

#### 土地利用

大規模敷地ゾーン

商店街ゾーン

安全・安心

みどり・景観

にぎわい

## 4.個別テーマの「まちづくりの方針」「取組の方向性」

### 土地利用

### 大規模敷地ゾーン



#### 【まちづくりの方針】

- ▶多様な都市機能の向上、みどりや周辺の住環境との調和
- ▶各街区の特性に応じた土地利用の誘導
- ▶緑と融合した景観づくりの推進

#### 【取組の方向性】

- 土地利用の見直し  
杉並第一小学校跡地及び病院移転用地については、  
土地利用の見直し(用途地域変更や容積率変更)を検討。
- 街並み誘導型地区計画の活用  
地区全域で「建築物の高さの制限」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、街区特性やまちづくりへの貢献等を考慮した建築物等のルールを策定。

## 4.個別テーマの「まちづくりの方針」「取組の方向性」

### 土地利用

### 商店街ゾーン(新進会商店街等)



#### 【まちづくりの方針】

- ▶ 快適な買い物環境の向上や店舗の連続性など魅力的な街並み形成

#### 【取組の方向性】

- 街並み誘導型地区計画の活用  
「建築物の高さの制限」「壁面の位置の制限」「壁面後退区域の工作物の設置制限」等のルールを策定。  
なお、ルールの策定に当たっては、商店街関係者等の意見聴取を踏まえつつ、適切な制限内容を検討。

## 4.個別テーマの【まちづくりの方針】【取組の方向性】

### 安全・安心

(※)阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

#### 【まちづくりの方針】

- ▶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(※)
- ▶地域医療拠点の集約化・機能向上(※)
- ▶災害に対する地域の安全性の向上(※)

#### 【取組の方向性】

##### ●区の道路事業や個人共同施行の土地区画整理事業の施行

- ・杉一馬橋公園通り等の拡幅整備等により交通の円滑化など道路環境の課題解決を図る。
- ・3つの大規模敷地の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を進める。
- ・道路基盤整備と敷地の整序による総合病院や小学校の移転改築の着実な実施。

##### ●街並み誘導型地区計画の活用

新進会商店街通りについては、地区計画の適切な運用により、建築物の建替え時等に段階的に歩行空間を確保。

##### ●区に関連施策の連携

- ・杉一馬橋公園通り等の区道について、自転車通行空間の整備に努める。
- ・水害対策については、施設建設時の雨水浸透・貯留施設の設置の誘導 等

## 4.個別テーマの【まちづくりの方針】【取組の方向性】

### みどり・景観

(※)阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

#### 【まちづくりの方針】

- ▶屋敷林のみどりの保全と周辺環境との調和(※)
- ▶新たなみどりの創出とネットワーク化(※)
- ▶みどりや歴史と融合した景観づくり

#### 【取組の方向性】

##### ●土地利用の見直し等

けやき屋敷の屋敷林については、用途地域変更(容積率変更を想定)や地区計画制度(地区施設の設定や緑化率等)を活用し、将来にわたって可能な限り保全。

##### ●都区の緑化制度の活用

- ・地区計画制度の活用とともに東京都や杉並区の緑化基準の運用により、可能な限り敷地や建築物の緑化に努める。
- ・「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく自然環境調査の実施等

##### ●保全した屋敷林の維持管理等

けやき屋敷の屋敷林をできる限り保全するとともに、地域への開放や維持管理について、今後、地権者・病院運営法人と協議・調整を行う。

##### ●杉並区景観計画の運用

杉並区景観計画等の適切な運用により、みどりや歴史と調和した魅力的な景観づくりを進める。

## 4.個別テーマの「まちづくりの方針」「取組の方向性」

### にぎわい

(※)阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の再掲

#### 【まちづくりの方針】

- ▶杉一小跡地等におけるにぎわいの拠点づくり(※)
- ▶駅周辺にふさわしいにぎわい創出(※)
- ▶商店街周辺の歩いて楽しいまちづくり(※)

#### 【取組の方向性】

##### ●土地利用の見直し(用途地域変更を想定)や地区計画制度の活用

- ・杉並第一小学校跡地について一体的な街区として用途地域変更を検討するとともに、**街並み誘導型地区計画による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建設を誘導。
- ・新進会商店街通り等については、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取り組む。

##### ●地域や関係機関等との連携

- ・小学校跡地活用について、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を伺いながら**、検討を行う。
- ・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る。

## 5.課題解決に向けた取組

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の実現(想定される手法)

活用を想定  
する手法

### 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

### 関連事業

- 道路基盤整備
  - ・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)  
【杉並第一小学校、けやき屋敷、総合病院】

### 区の制度事業

- 緑化制度の活用
- 景観制度の活用
- 狭あい道路の拡幅整備 等

## 6.まちづくりを進めるに当たって

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) まちづくりの推進に当たっては、地域の方々への適切な情報提供等を行う。
- (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、道路基盤整備や敷地の整序等の計画的な推進を図る。
- (3) 各街区での施設建設に当たっては、地域の方々への情報提供などを行いながら進める。
- (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する。
- (5) 区のまちづくり施策との連携のもと、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する。



## 5. 今後のスケジュールについて(予定)

---

# 今後のスケジュール（予定）

平成30年度（2018年度）

まちづくり計画（案）  
平成31年1月28日（月）  
まちづくり報告会

平成31年1月31日（木）  
まちづくりオープンハウス

平成31年1月28日～2月28日  
まちづくり計画案に対する意見募集

まちづくり  
計画策定



地区計画素案等の検討

○オープンハウスとは、会場にパネル等で資料を展示し、来場された皆さまに区の担当職員等が直接説明する方式です。