

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）等 について

令和元年 9 月に策定した阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）（以下、「原案」という。）について、杉並区まちづくり条例に基づく公告・縦覧及び説明会、区域内の土地所有者や利害関係を有する方を対象に意見提出手続き等を実施しました。

これらを踏まえ、阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）（以下、「地区計画案」という。）及び関連する都市計画である高度地区の変更（案）や防火・準防火地域の変更（案）を策定しました。

【案の位置付け】

地区計画案は、原案の意見提出の結果等を踏まえ、原案の段階から変更は行っておりません。今後、都市計画法に基づく、公告・縦覧や意見書の提出手続きを経て、杉並区都市計画審議会に諮問を行った上で、地区計画等を決定いたします。（令和 2 年 3 月予定）

【案の構成】（詳しくは別紙 1 をご覧ください）

地区計画案は、まちづくりの目標や方針、地区整備計画で構成します。このうち、地区整備計画において、道路や歩道状空地などの地区施設の配置、建築物等の建て方のルール（道路からの壁面後退距離や建築物の高さの制限等）などを定めます。なお、建築物等の建て方のルールは、建築物の建て替え等の際に適用されることとなります。

【案のポイント】

①みどりの保全・創出を図るため、地区施設（緑地等）と緑化率を定めます。

- ・このうち、病院移転用地であるいわゆる「けやき屋敷」内の私有地のみどりについては、地区施設として保全する緑地等を位置付けます。これは、既存の樹木をできるだけ避けた形で建物の配置計画を誘導するものです。
- ・緑化率（※）については、病院移転用地では敷地面積の 25%の緑化率の最低限度を設定します。加えて教育施設地区については、公共用地におけるみどりの充実を図る観点から、区内小学校における緑化計画の状況等を踏まえ 18%に設定いたします。

※緑化率の算定は、既存の樹木だけでは無く、新たに植栽を行う樹木、屋上緑化や壁面緑化等も対象になります。また、地区施設や緑化率は、個々の樹木の保全について定めるものではありません。

②建築物の高さの制限については、小学校跡地などの街区で、高さの上限 40mを基本にします。その上で、「中杉通り沿道地区」においては、敷地規模や公開空地（※）の率などに応じて、50m及び 60mを上限に高さ制限を適用します。

なお、高さの制限は建築物を計画する場合の高さの上限を定めるものであり、その高さの建築物を建てることを決めるものではありません。

※公開空地とは、一般に開放され、街並みの連続性や回遊性の向上等に寄与する敷地内の空地を指し、歩道状空地や広場状空地、道路から道路を結ぶ貫通通路を想定しています。

なお、公開空地に関する基準は今後策定いたします。

③新進会商店街通り沿道については、歩行者の安全性を高めるため、1mの壁面後退とするとともに、後退部分を道路空間とみなすことで、地区内の日影規制の適用を除外するとともに、前面道路の幅員による容積率制限や道路斜線制限を緩和（※）することで、土地の高度利用・街並みの統一を図ります。（なお、②の高さの上限 30mもあわせて定めます。）

※緩和に当たっては、特定行政庁の認定が必要になります。

【関連する都市計画変更】

高度地区の変更案及び防火・準防火地域の変更案（いずれも杉並区決定）については、別紙 2 をご覧ください。これらの都市計画は、地区計画案及び用途地域変更案（東京都）に関連し、変更を行うものです。

なお、別紙 2 の、用途地域の変更内容については、北東地区に関する各種方針等を踏まえて作成した区原案であり、決定したものではありません。用途地域変更（東京都決定）については、東京都において都市計画法に基づく手続きを行います。

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(案)の概要

地区計画素案に基づき、その詳細化等を図り、本年9月地区計画原案を策定した上で、都市計画法や杉並区まちづくり条例に基づく公告・縦覧、意見提出や説明会の開催などの手続きを実施しました。

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います。
- 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**されます。
- 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**となります。
- 北東地区については、一般型の地区計画とあわせて「街並み誘導型地区計画」を適用します。

地区計画の構成

- 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)

地区計画の名称・位置・面積

名称: 東京都市計画地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画
位置: 阿佐谷北一丁目3・4・5・6・7番地内
区域面積: 約 4.4 ヘクタール

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）の概要

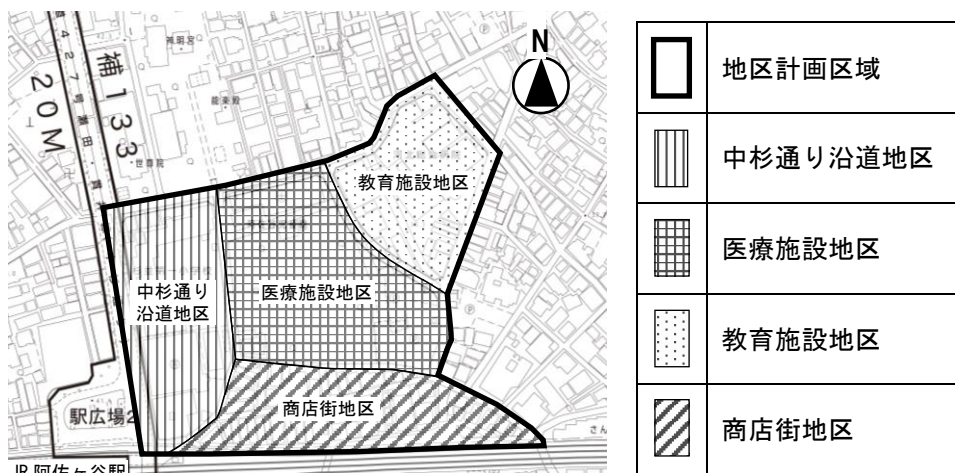
地区計画の目標

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ます。

「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)」や「東京都防災都市づくり推進計画(改定)(平成28年3月)」等における本地区の位置付けを踏まえ、区では、土地区画整理事業(個人施行)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)」を策定しました。

こうした背景を踏まえ、**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や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、次のとおり地区計画の目標を定めます。

- 災害に強い安全・安心なまち
- 阿佐谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち
- にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまち



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交第2号 (承認番号) 31都市基街第105号、令和元年7月30日

区域の整備、開発及び保全に関する方針

(1) 土地利用の方針

北東地区を次の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駅周辺にふさわしいにぎわいの拠点を形成する。
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、古道のたたずまいを活かしつつ、屋敷林のみどりをできる限り保全し、周辺環境との調和を図る。
教育施設地区	小学校の移転により、将来に向けて教育環境の向上を第一に、地域の防災性・安全性の向上を図る。
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。

(2) 地区施設の整備の方針

- 安全で快適な歩行空間を形成し、道路ネットワークや回遊性の向上、みどりの保全・創出を図る。
 - ・区画道路(地区内及び周辺地区の防災性・安全性や回遊性の向上)
 - ・緑地・沿道緑地(総合病院移転用地のみどりの保全や新たなみどりの創出等)
 - ・歩道状空地(安全で快適な歩行空間の形成)

(3) 建築物等の整備の方針

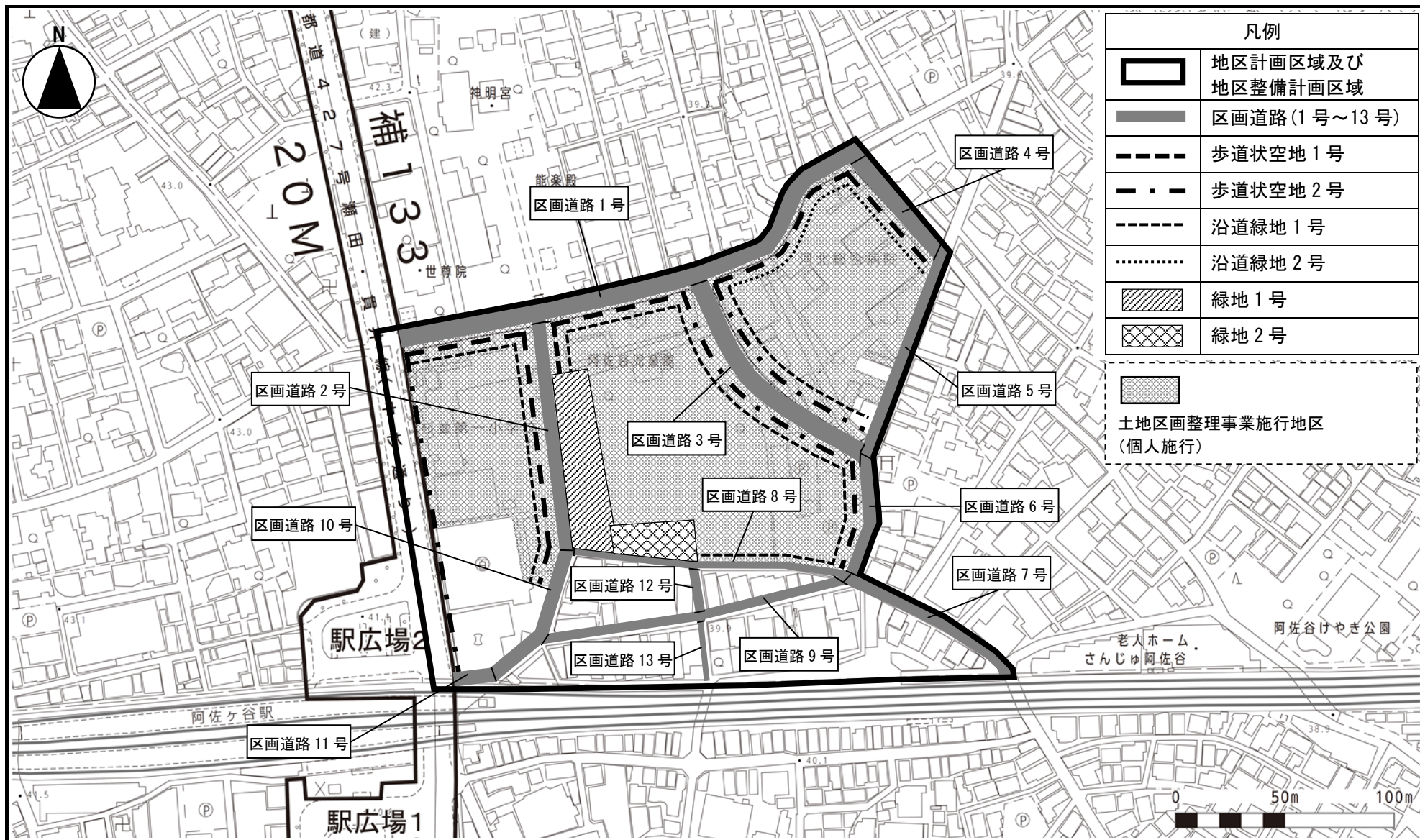
- 北東地区の特性を踏まえ、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の緑化率の最低限度等を定める。
- 街並み誘導型地区計画を活用し、地区の特性に応じて、安全で快適な歩行者空間の確保やみどりの保全・創出を図りつつ、良好な街並みの形成を図るため、前面道路による容積率の制限や斜線制限等を緩和する。

(4) その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 医療施設地区においては、敷地内の樹木をできる限り保全するとともに、同地区や、その他の大規模敷地における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、周辺のみどりと連続性のあるみどりのネットワークを形成**するなど。

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（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）



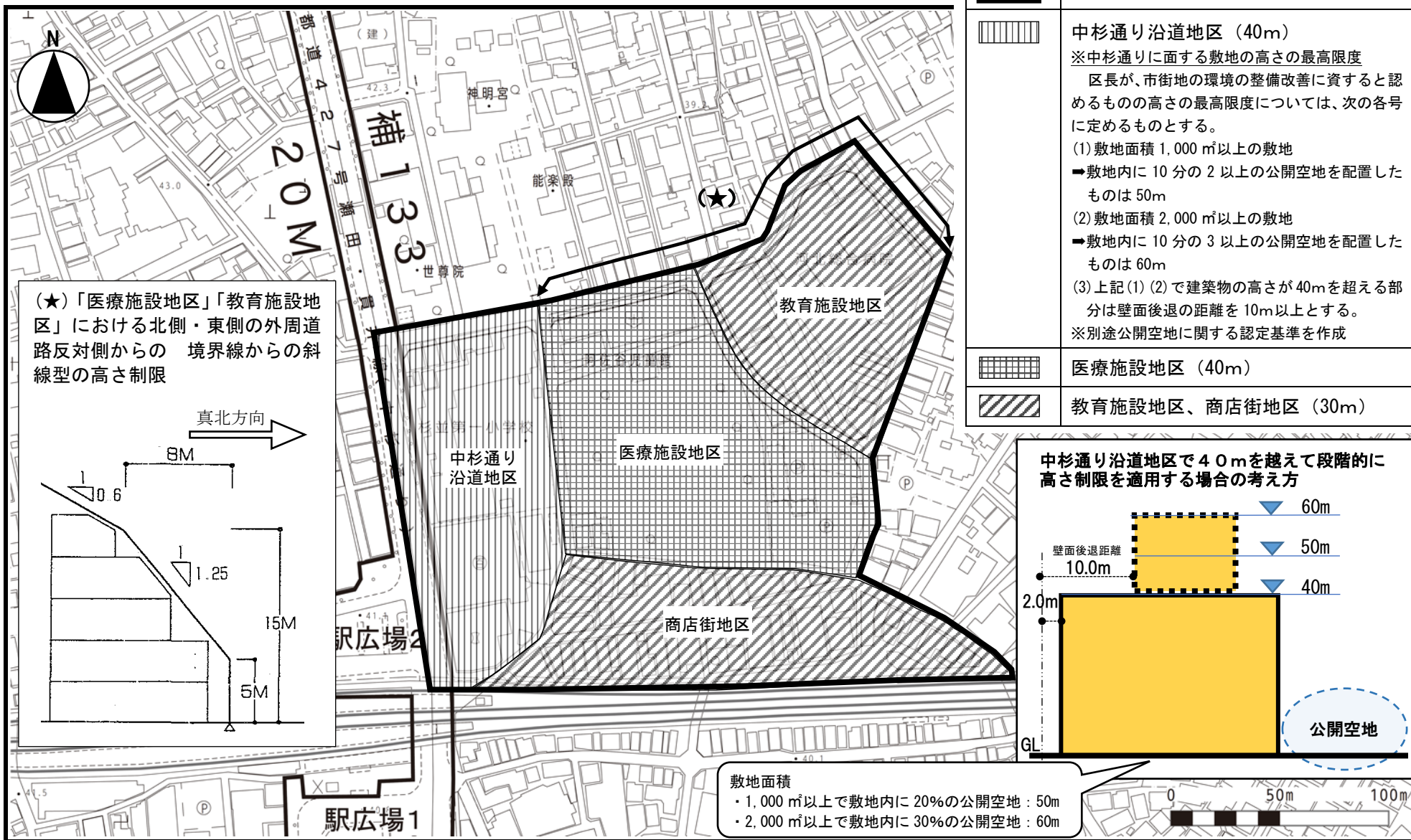
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号 (承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

地区整備計画（まちづくりルール等の一覧）

項目		概要
建築物等に関する事項	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等	[地区全域]「性風俗関連特殊営業」の用に供するものを制限。(※1) (※1)[医療施設地区・教育施設地区] 病院や小学校の立地を前提とした用途の制限。
	建築物の容積率の最高限度 周辺住環境に配慮し、適正かつ合理的な土地利用	[商店街地区] ① 390% 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 を乗じて得た数値と①のいずれか小さい数値。
	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の防止等	[中杉通り沿道地区・医療施設地区・教育施設地区]1,000㎡ [商店街地区]60㎡
	建築物等の高さの最高限度(4ページ参照) 敷地内の空地や緑地等が一体となった魅力的な街並みの形成	[教育施設地区(※2)・商店街地区] 30m [医療施設地区(※2)] 40m [中杉通り沿道地区] 40m 〔(※2)医療施設地区及び教育施設地区については、区域の北側・東側道路の反対側の境界線からの斜線型の高さ制限を定める。〕  <p>区長が、市街地の環境の整備改善に資すると認めるものの高さの最高限度については、次の各号に定めるものとする。 (1)中杉通りに接する敷地で敷地面積 1,000㎡以上:敷地内に 10分の2以上の公開空地を配置したものは 50m (2)中杉通りに接する敷地で敷地面積 2,000㎡以上:敷地内に 10分の3以上の公開空地を配置したものは 60m (3)上記(1)(2)で建築物の高さが 40m を超える部分は道路境界線からの壁面後退の距離は 10m 以上とする。</p>
	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 (5, 6ページ参照) 敷地内の空地や緑地等が一体となった魅力的な街並みの形成	[地区全域] 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、計画図に定める後退距離の数値以上とする。また、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。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 景観的調和を図りつつ、魅力的な街並みの形成	[地区全域] 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。屋外広告物等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	[地区全域] 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。 (門柱、門扉、道路面から高さ 60cmを越えない部分等については適用を除外)
	建築物の緑化率の最低限度(7ページ参照) みどりの保全・創出	・敷地面積 1,000㎡以上の敷地 [中杉通り沿道地区]10% [医療施設地区]25% [教育施設地区]18% ・敷地面積 500㎡以上 1,000㎡未満の敷地については 5%とする。 [商店街地区] 敷地面積が500㎡以上の敷地については5%とする。
土地利用に関する事項	・大規模な敷地(敷地面積1,000㎡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や杉並区みどりの条例の緑化基準に基づき、敷地内、建築物の屋上や壁面等の積極的な緑化に努める。 ・敷地面積500㎡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。	

阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）の概要

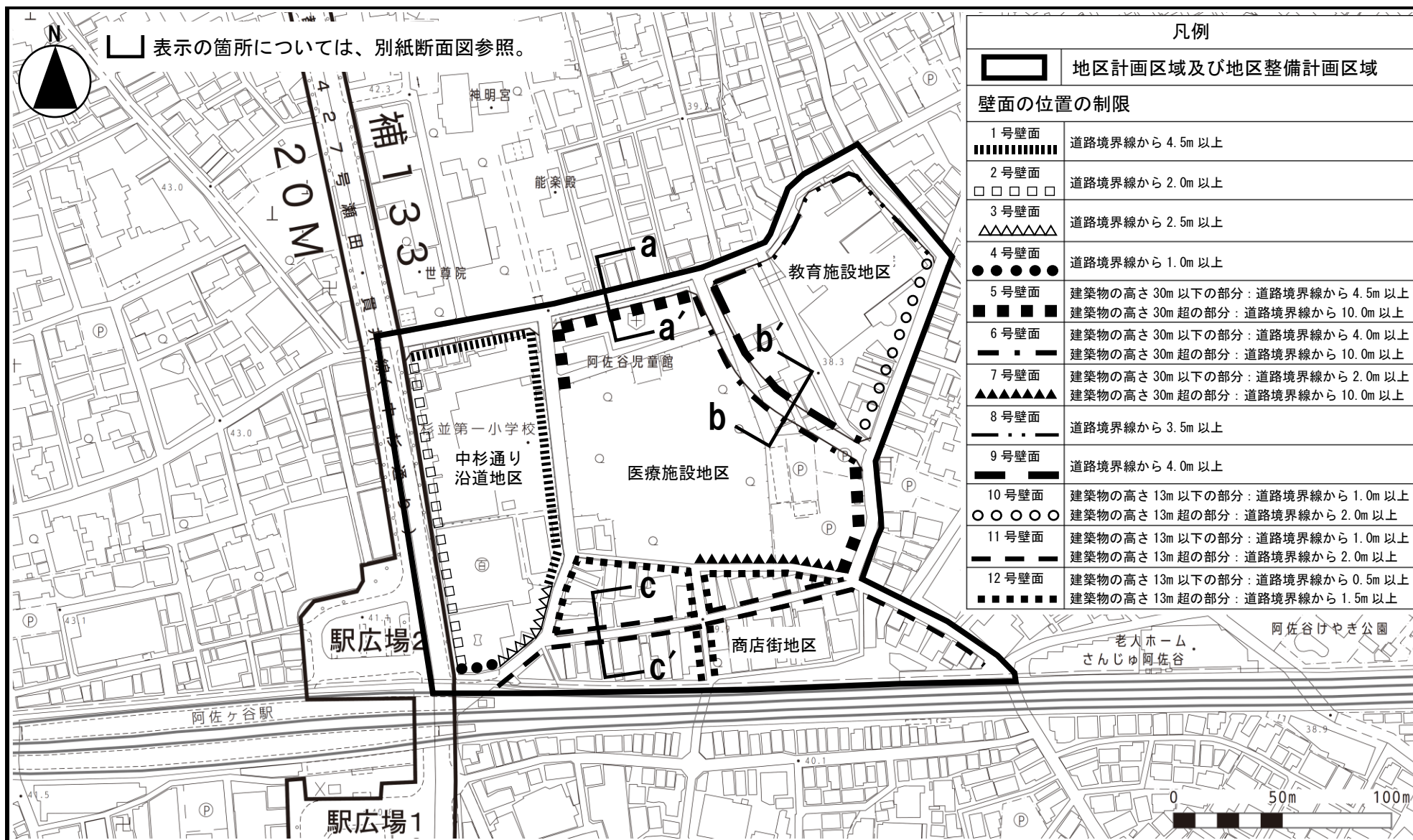
●地区整備計画（建築物等の高さの最高限度）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号 (承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

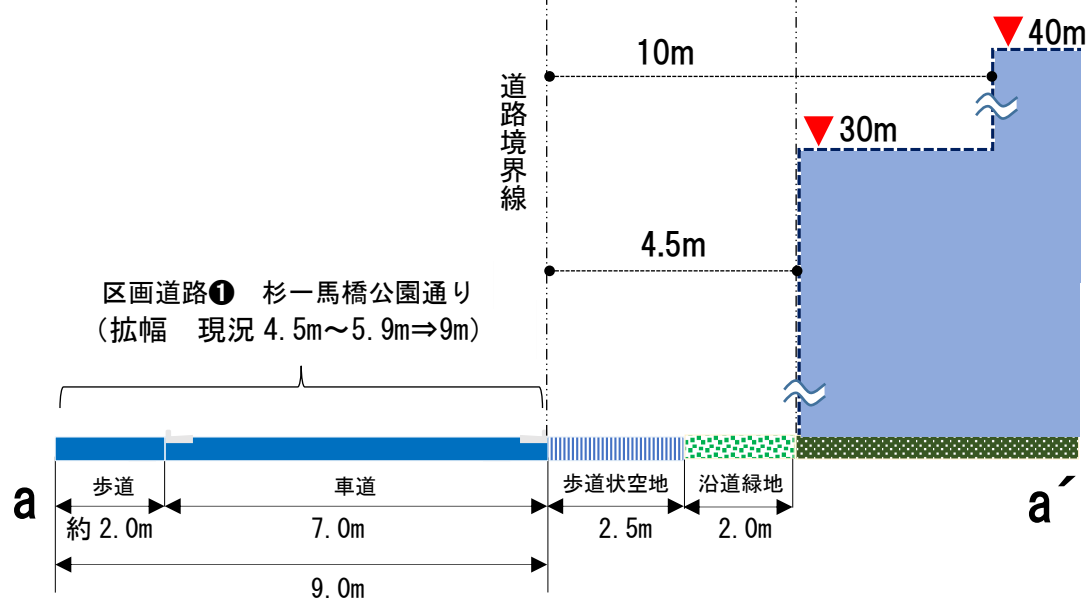
阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）の概要

●地区整備計画（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）

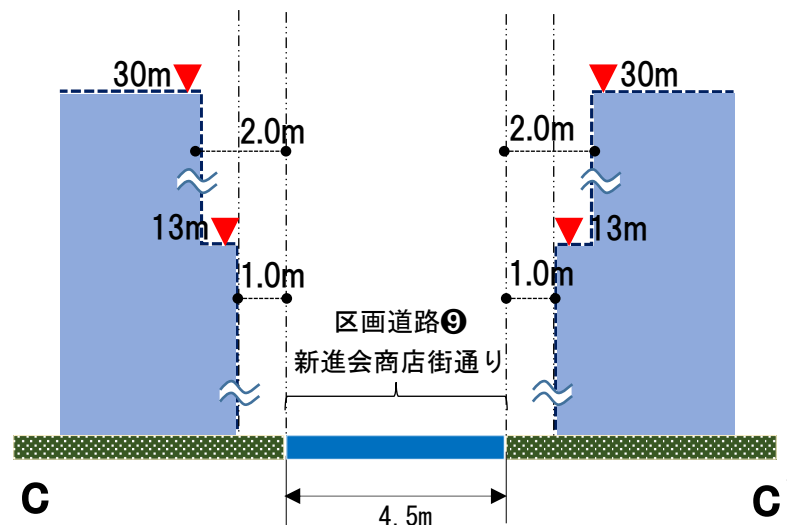


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 31都市基交著第2号 (承認番号) 31都市基街都第105号、令和元年7月30日

a-a' <区画道路① 杉一馬橋公園通り (医療施設地区)> 【5号壁面】



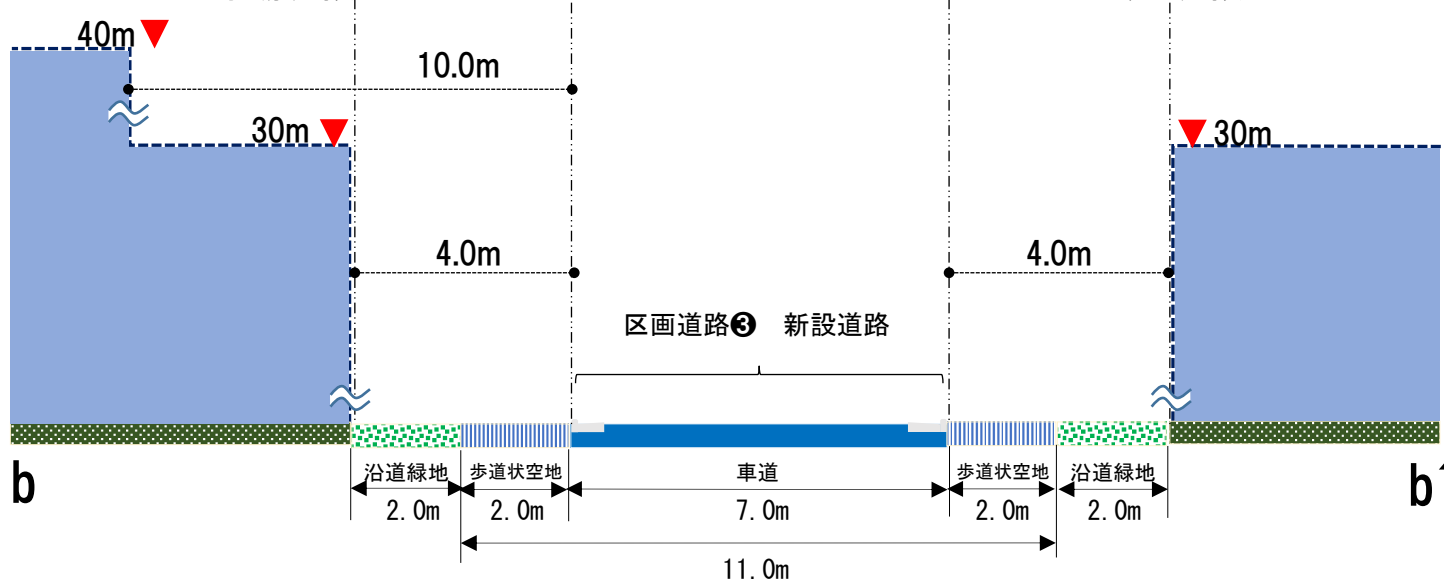
C-C' <区画道路⑨ 新進会商店街通り> 【11号壁面】



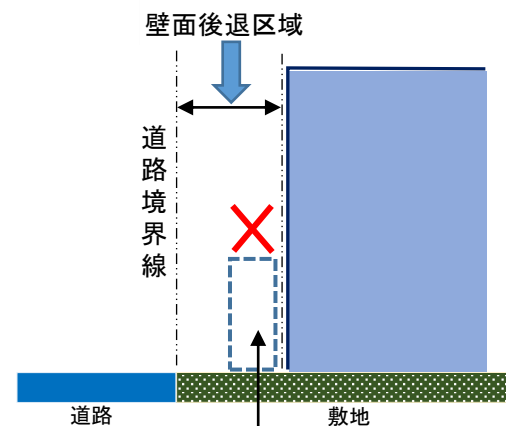
b-b' <区画道路③ 新設道路> 【6号壁面、9号壁面】

(医療施設地区)

(教育施設地区)



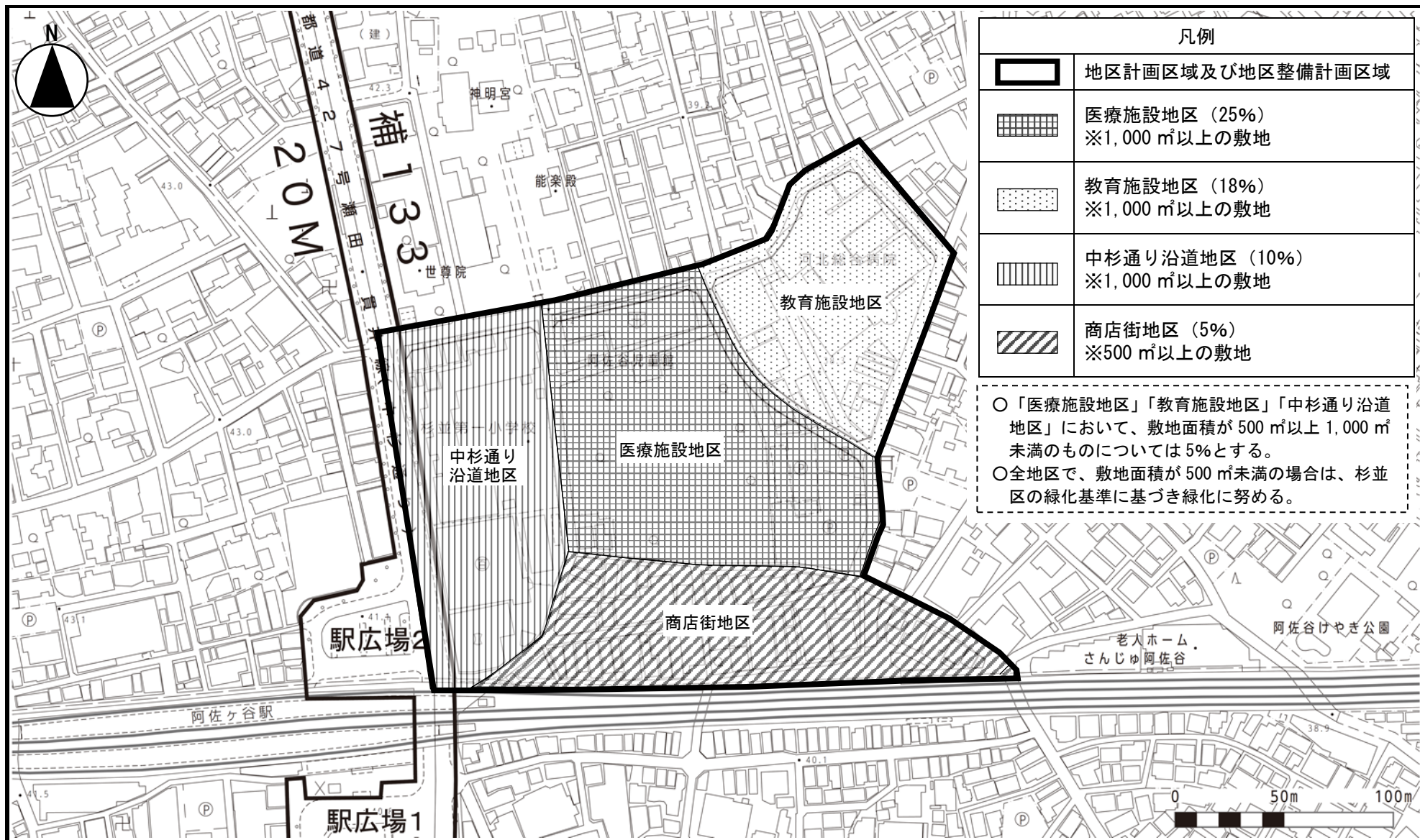
壁面後退区域における工作物の設置の制限



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、柵、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の設置を制限。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。
 (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
 (2) 交通標識、道路反射鏡、その他公共上必要なもの

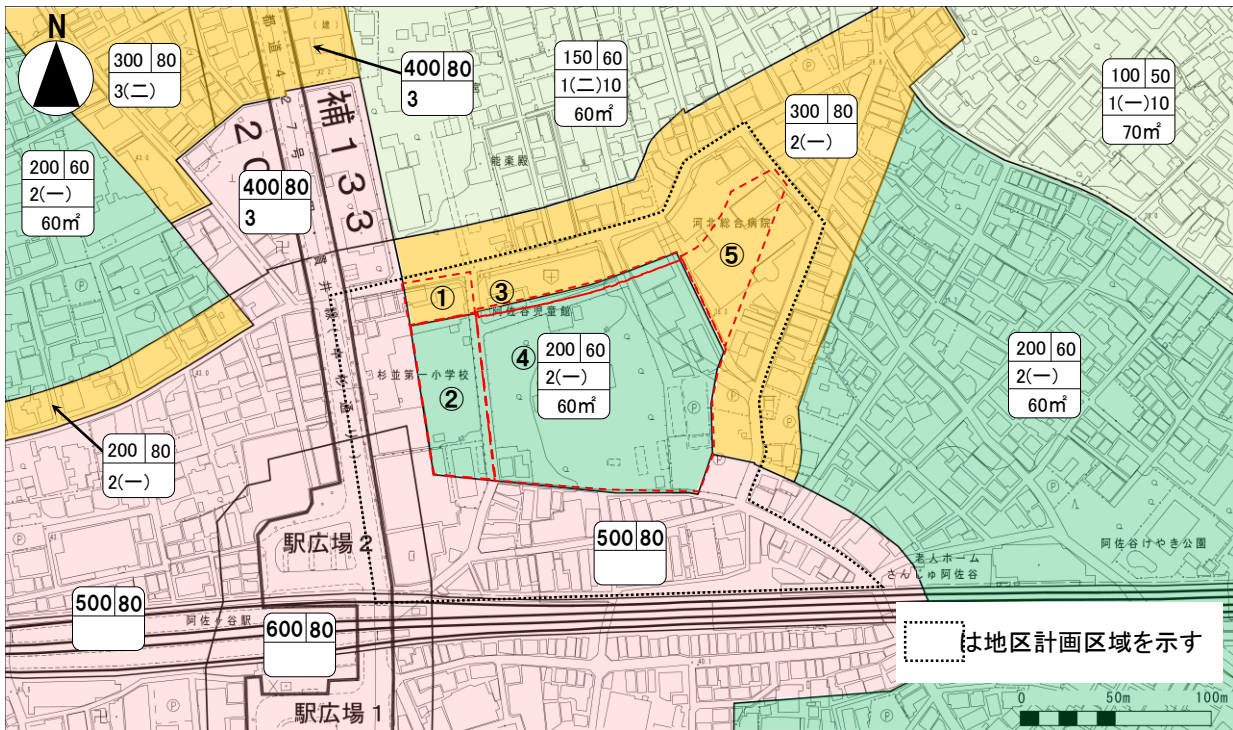
阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（案）の概要

●地区整備計画（建築物の緑化率の最低限度）

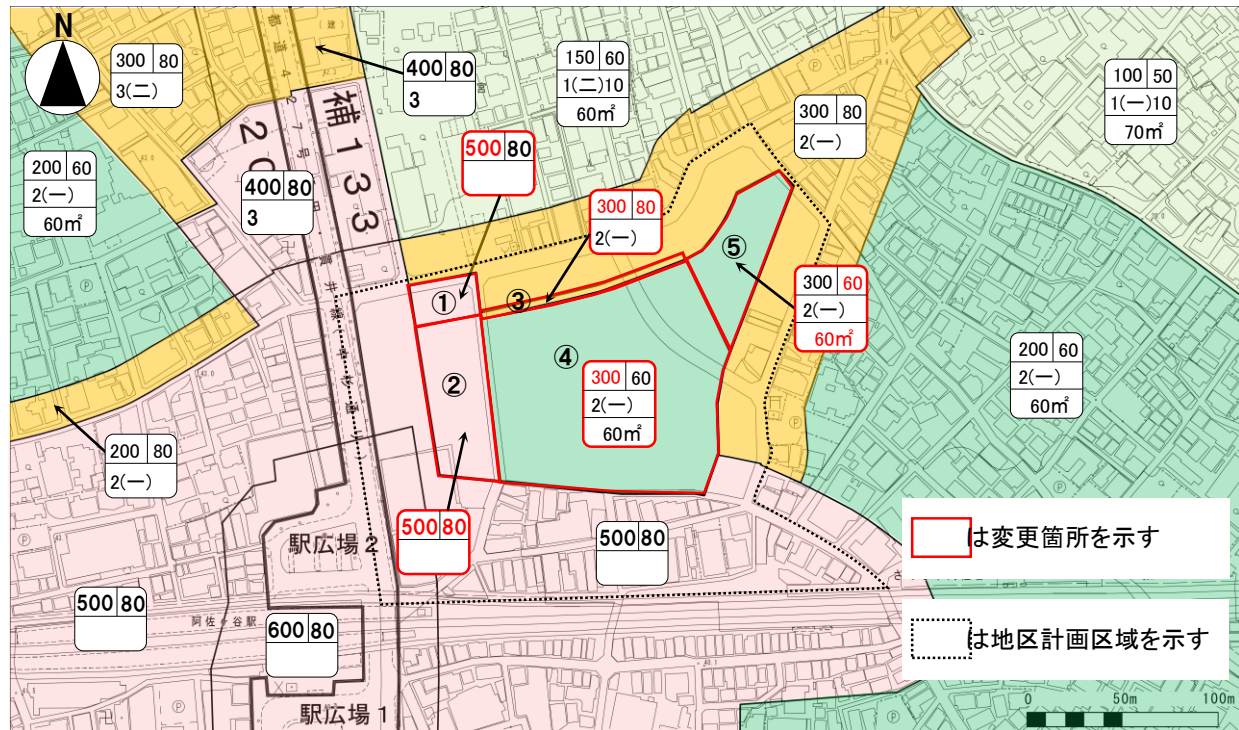


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）31都市基交著第2号（承認番号）31都市基街都第105号、令和元年7月30日

【現況】用途地域



【変更内容】用途地域



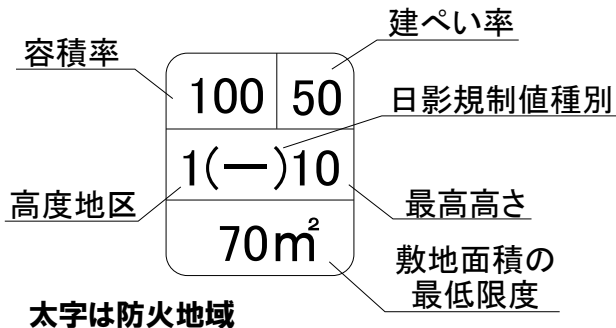
	用途地域	建ぺい率	容積率	敷地面積の最低限度	高度地区	防火地域及び準防火地域
①	近隣商業地域	80%	300%	—	第2種	準防火
②	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
③	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
④	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	60㎡	第2種	準防火
⑤	近隣商業地域	80%	300%	—	第2種	準防火

	用途地域	建ぺい率	容積率	敷地面積の最低限度	高度地区	防火地域及び準防火地域
①	商業地域	80%	500%	—	—	防火
②	商業地域	80%	500%	—	—	防火
③	近隣商業地域	80%	300%	—	第2種	準防火
④	第一種中高層住居専用地域	60%	300%	60㎡	第2種	準防火
⑤	第一種中高層住居専用地域	60%	300%	60㎡	第2種	準防火

赤字は変更箇所を示す

凡例

用途地域		第一種低層住居専用地域
		第一種中高層住居専用地域
		近隣商業地域
		商業地域



○高度地区
 ・地区計画による特例
 都市計画法第12条の10に規定する地区整備計画の区域内において、建築基準法第68条5の5第2項により建築基準法第56条の規定を適用しない建築物については、高度地区による建築物の高さの最高限度の規定は適用しない。