



# 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり 第5回意見交換会



## 次 第

1. 開会(挨拶、本日の流れ等)
2. まちづくりの進め方について
3. (仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画について
4. 区の説明部分に関する意見交換
5. 区域内的の街並みのあり方(第4回意見交換会の振返り、景観やみどりなど)  
(説明の中で随時、意見交換を行います。)
6. 今後のスケジュールについて(予定)

平成30年 3月20日(火) 19時00分 ~ 20時30分  
阿佐谷地域区民センター 2階 第1集会室

# 1. 開会

---

# 本日の意見交換会の流れ

1. 開会(挨拶、本日の流れ等) 【約20分】
2. まちづくりの進め方について
3. (仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画について
4. 区の説明部分に関する意見交換

5. 区域内の街並みのあり方(第4回意見交換会の振返り、景観とみどりなど)【約65分】  
(説明の中で随時、意見交換を行います。)

6. 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、まちづくり検討区域内の皆様（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. まちづくりの進め方について

---

# まちづくりの進め方について

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。

これを踏まえ、今後、阿佐ヶ谷駅北東地区(下の図をご覧ください。)をまちづくり検討区域として、意見交換会等を開催しながら、地区計画制度(※1)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」(※2)の検討を進めています。

## 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり検討区域



### (※1) 地区計画制度とは

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制限などを、都市計画にきめ細かく定めるものです。

### (※2) 「(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」など関連する上位計画、地域からの意見、地域の現状や課題等を背景として、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など)を位置づけるものです。



# まちづくりの進め方について

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」開催

11月19日

第1回意見交換会

「まち歩き&意見交換」開催

- ・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」開催

- ・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（主要生活道路の拡幅）
- ・意見交換



事例見学

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

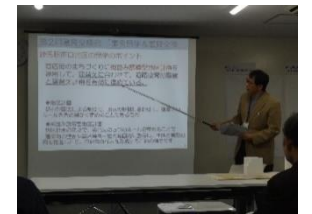


パネル展示

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



【前回】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（歩行空間や谷道緑化等）や街並み（建物高さ等）のあり方



### 3. (仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画について

---

# まちづくりの進め方について

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)

(阿佐谷地域の方針に都市計画手法の活用の考え方を記載する等、  
一部改定(平成29年度予定))

まちづくりの  
グランドデザイン

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

(平成29年7月策定)

(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画

地区のまちづくり  
の方針・ルール

地区計画制度等の都市計画

道路基盤整備等

建物の建替え等



# (仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画について

## 現状・課題

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針で示した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

## 個別のまちづくりの方針(目標、方針、取組の方向性)

土地利用

安全・安心

にぎわい

みどり

## 計画の具体化(手法・実施時期等)

### 都市計画手法の活用

- 地区計画制度(杉並区決定)
- 用途地域変更(東京都決定)
- 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

まちづくり計画の実現

## 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

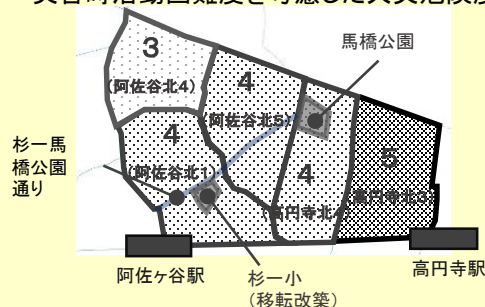
●総合病院と小学校の**移転改築に伴う土地利用転換を契機**として、防災性と安全性の向上に資する**道路基盤等の改善と、にぎわい・文化・交流・教育・医療などの都市機能を強化し、あわせてみどりや周辺の住環境とも調和したまちづくり**を計画的に推進します。

### 取組の方向性

#### ①安全・安心(17頁)

道路基盤等の改善を進め、防災性・安全性の向上を図ります

◆阿佐ヶ谷駅北東方面の「災害時活動困難度を考慮した火災危険度」(5段階)



出典：東京都『地震に関する地域危険度測定調査』(平成25年9月公表)

#### ②にぎわい(18頁)

拠点づくりと回遊性の向上を通じて、駅周辺にふさわしいにぎわいの創出を図ります

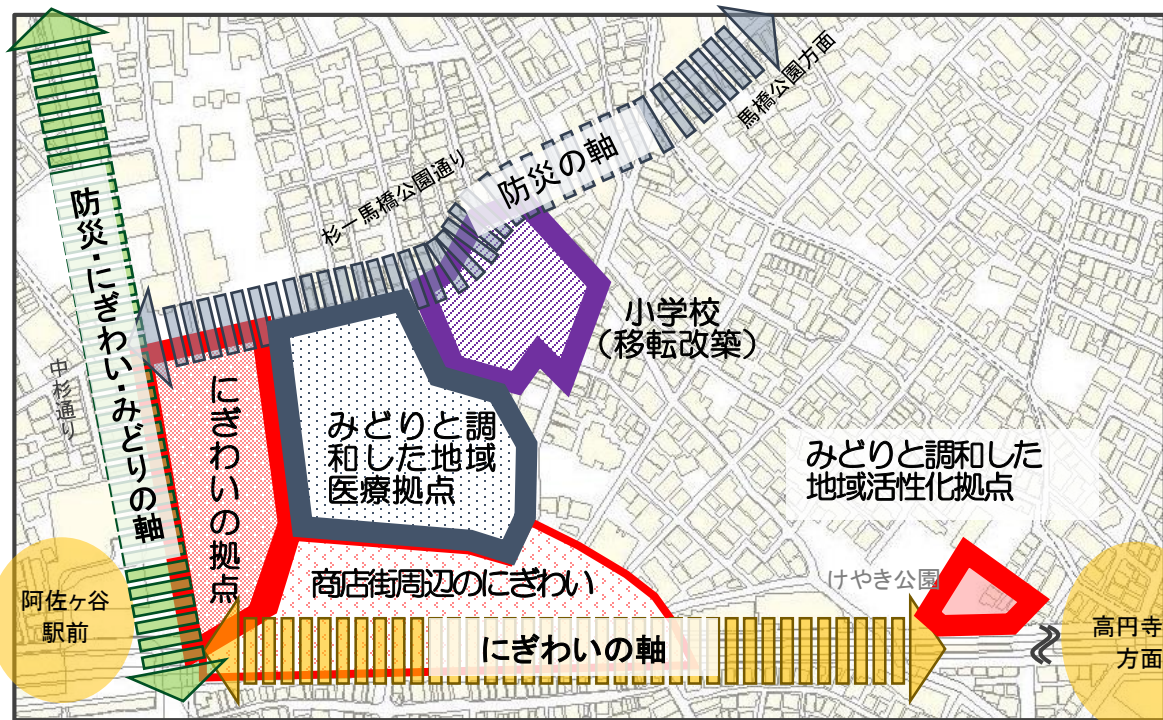
#### ③みどり(19頁)

みどりの保全・創出とネットワーク化を進めます

### 進め方

- 首都直下地震の切迫性への対応が喫緊の課題である状況を踏まえ、早急にまちづくり計画を策定します。その上で、地区計画制度を活用した魅力的な街並みの誘導やみどりの保全を図るとともに、総合病院や小学校の移転改築を契機として、土地利用の見直しを行い、また、土地区画整理事業等の活用により、3つの大規模敷地における一体的・連続的な建物の解体・建設、敷地の整序及びそれらに伴う周辺道路基盤の整備を着実に進めます。
- 「すぎなみの道づくり(道路整備方針)」(平成29年3月)において、杉一馬橋公園通りについては、中杉通りから馬橋公園までの拡幅・相互通行化を進める方針としています。特に、上記のとおり、総合病院と小学校の移転改築を契機に、小学校移転用地北側までを先行的に拡幅・相互通行化に取り組みます。
- 地域のまちづくり団体が、地区計画制度の活用等を視野に入れた「まちづくり構想」を区に提案したことなどを踏まえつつ、地域住民等との意見交換等を密に行いながら、上記の取組を計画的に進めます。

阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり方針図



## ①安全・安心

道路基盤等の改善を進め、防災性・安全性の向上を図ります

### (ア) 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

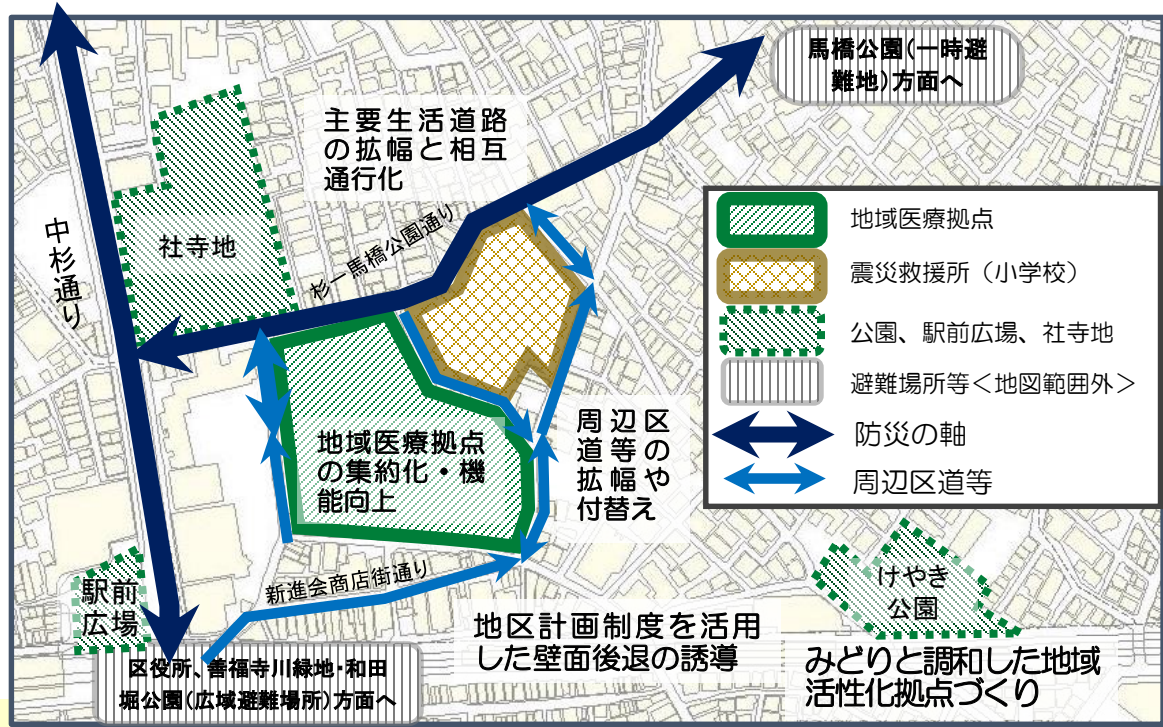
- ・総合病院と小学校の移転改築を契機として、土地区画整理事業等の手法を活用し、主要生活道路である杉一馬橋公園通りの拡幅(車道・歩道を合わせて幅員9m)・相互通行化と周辺区道等の拡幅・付替えを行います。これにより、災害時の一時避難地である馬橋公園方面へのアクセス向上や避難路の確保、周辺の消防活動の円滑化、歩道設置による通学路としての安全性向上、自動車交通の円滑化等を図ります。
- ・新進会商店街通り等については、地区計画制度を活用し建替えの際に建物の壁面後退を誘導するほか、並行する杉一馬橋公園通りの拡幅により商店街への車両の流入を減らすことで、歩行者等の安全性・快適性の向上を図ります。

### (イ) 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。

### (ウ) 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。



### ◆ 杉一馬橋公園通りの整備による周辺の震災時の消防活動の円滑化について



(※) 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

## ②にぎわい

拠点づくりと回遊性の向上を通じて、駅周辺にふさわしいにぎわいの創出を図ります

### (ア) 杉一小跡地等におけるにぎわいの拠点づくり

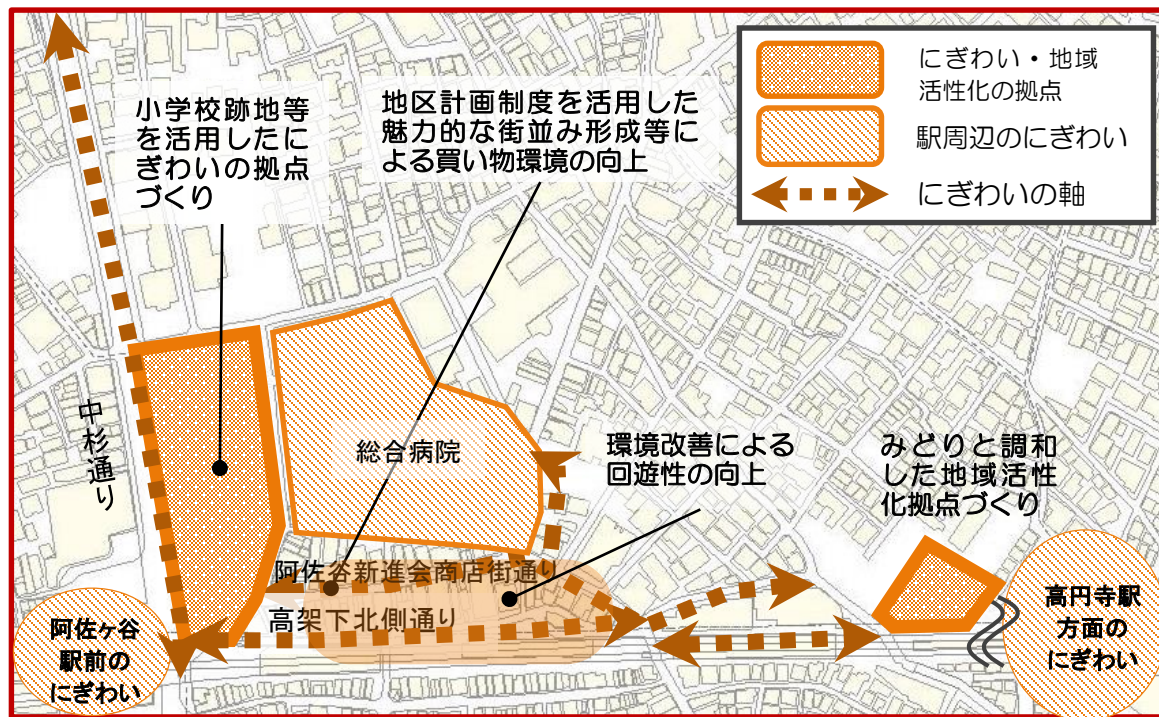
・駅至近の立地を生かし、杉一小跡地を一体的な街区として土地利用の見直しを行うことにより、民間のノウハウをより有効に活用した新たなにぎわいの拠点づくりについて、検討します。

### (イ) けやき公園を活用した、みどりと調和した地域活性化拠点づくり

・けやき公園プール敷地を活用し、地域区民センター等を移転改築し、みどりと調和した地域活性化拠点として整備します。

### (ウ) 商店街周辺の歩いて楽しいまちづくり

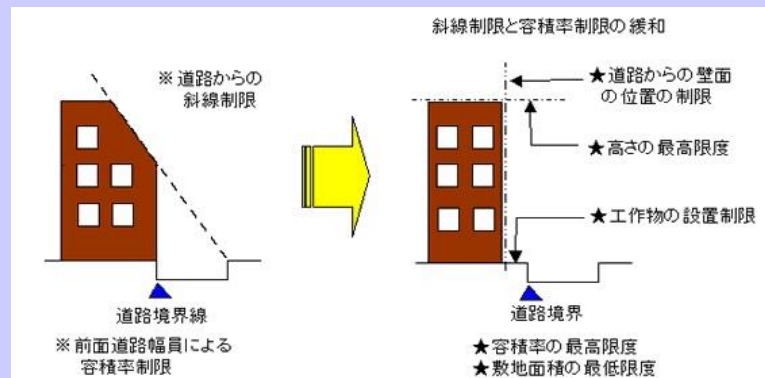
・新進会商店街通りでは、地区計画制度を活用した魅力的な街並み形成や歩行者優先化等により、買い物環境の向上等に取り組みます。  
 ・鉄道事業者等と連携し、高架下通路や高架下北側通りの環境改善を進め、駅からけやき公園方面や中央線南北方向など、地域の回遊性向上を図ります。



### ◆街並み誘導型地区計画について

地区計画で建物の壁面の位置と建築物の高さの制限等を定めることにより、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します。

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イメージ  
 出典：東京都都市整備局ホームページ

## ③みどり

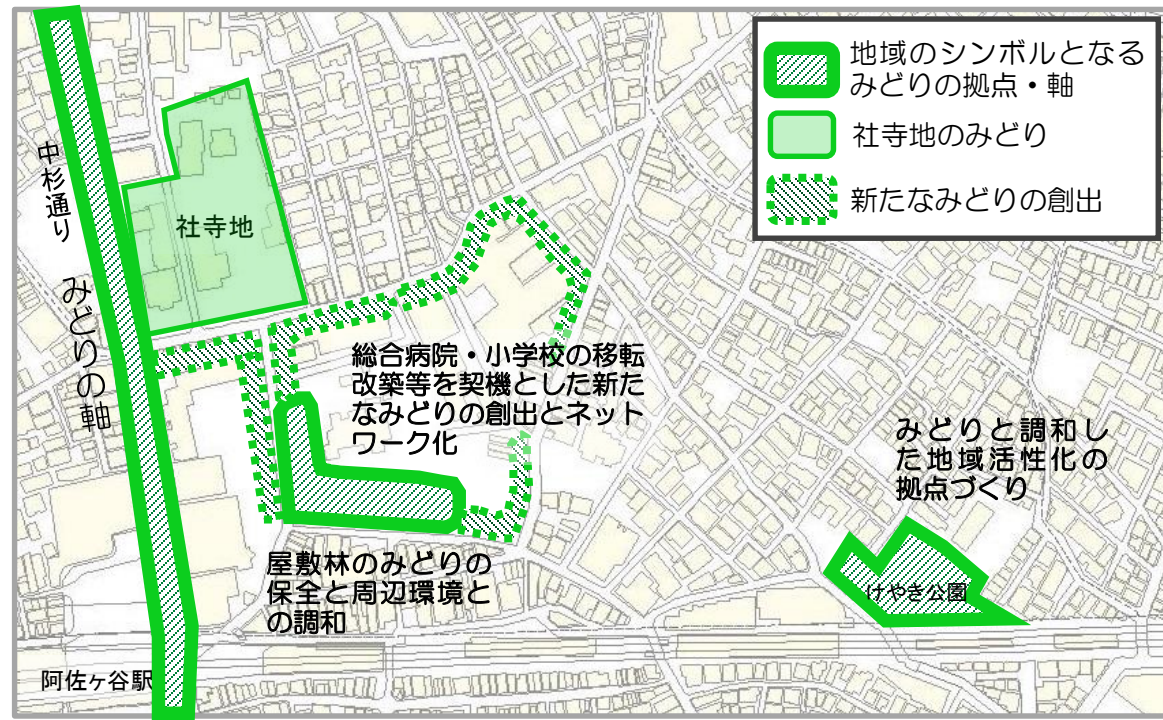
### みどりの保全・創出と ネットワーク化を進めます

#### (ア) 屋敷林のみどりの保全と周辺環境との調和

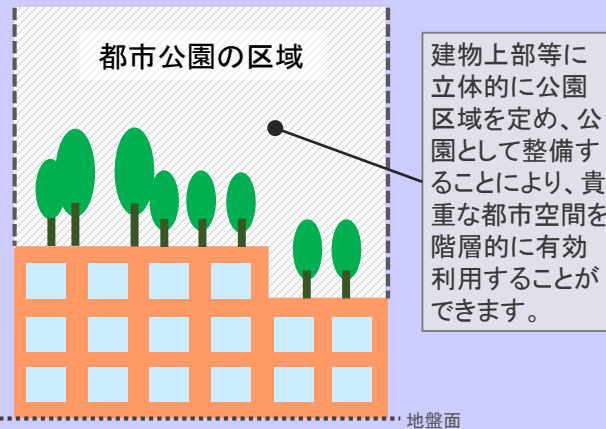
・総合病院の移転改築に際して、土地利用の見直しと地区計画制度等の活用により、地域のシンボルであるけやき屋敷のみどりを将来にわたって可能な限り保全し、周辺環境との調和を図るとともに、地域住民や病院、商店街を訪れる人にもさらに親しまれるみどりとして、地域への開放を検討します。

#### (イ) 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。  
 ・けやき公園は、プール敷地部分に立体都市公園制度を活用し、みどりと調和した地域活性化拠点として整備します。  
 ・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。



#### ◆立体都市公園制度について



↑ 立体都市公園のイメージ



↑ 立体都市公園の整備イメージ

## 杉並区景観計画(平成28年6月改定)

届出制度や事前協議による景観づくり

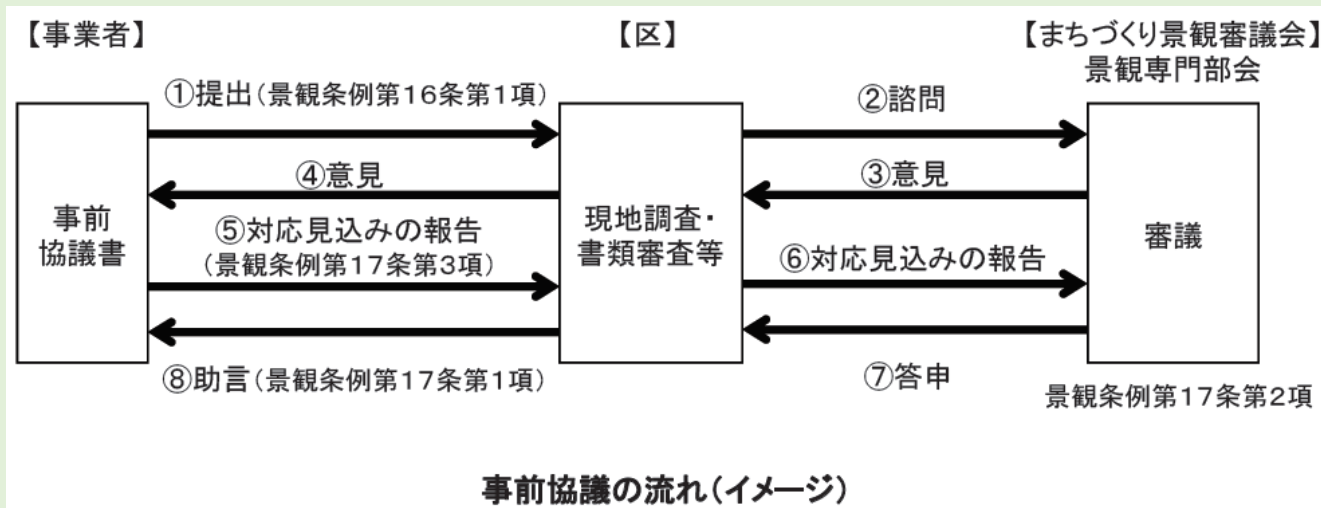
### ○届出

高さ10m以上又は延べ面積1,000㎡以上3,000㎡未満の建築物の建築等の行為を行う場合は、届出を行い、景観形成基準を満たす必要があります。景観形成基準には、配置・規模・形態・意匠・色彩・公開空地・外構・緑化等の基準があります。

### ○事前協議

延べ面積が3,000㎡以上で建築物の建築等の行為を行う場合は、計画が容易に変更できる時期に区と景観に関する協議が必要となります。

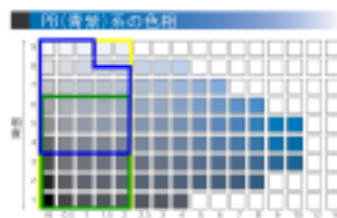
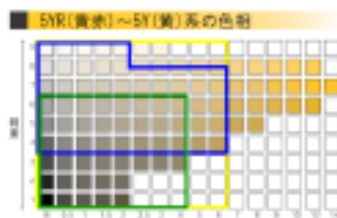
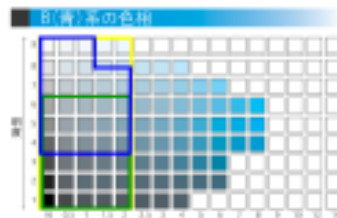
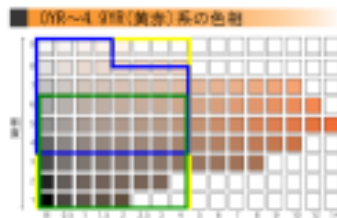
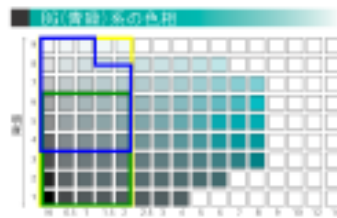
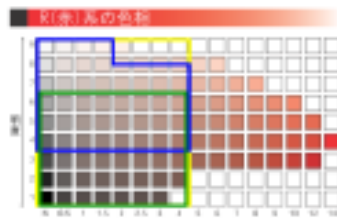
また、事前協議を行うに当たり、杉並区まちづくり景観審議会の意見を聴取します。



## 届出の基準(一般地域:商業系)

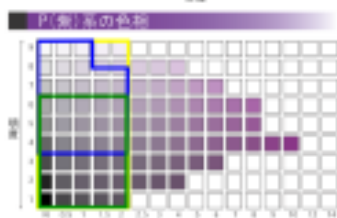
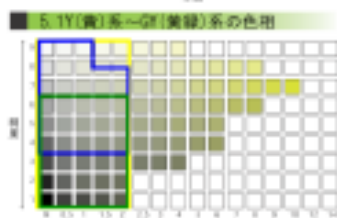
### § 外壁基本色の色彩基準

色相	明度	彩度
OR~ 4.9YR	4以上 8.5未満の場合	4以下
	8.5以上の場合	1.5以下
5.0YR ~ 5.0Y	4以上 8.5未満の場合	6以下
	8.5以上の場合	2以下
その他	4以上 8.5未満の場合	2以下
	8.5以上の場合	1以下



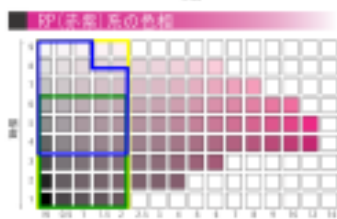
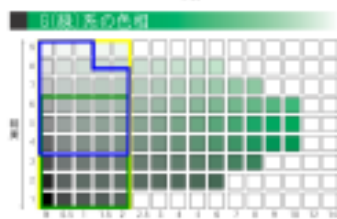
### § 強調色の色彩基準

色相	明度	彩度
OR~ 4.9YR	-	4以下
5.0YR ~ 5.0Y		6以下
その他		2以下



### § 屋根色の色彩基準

色相	明度	彩度
OR~ 5.0Y	6以下	4以下
その他		2以下



### § 配色の例



### 凡例

- 外壁基本色の使用可能範囲  
(外壁の4/5はこの範囲から選択)
- 外壁強調色の使用可能範囲  
(外壁の1/5以下で使用可能)
- 屋根色の使用可能範囲

区は、みどりの減少による生活環境の悪化や住宅都市杉並の魅力低下等に対応するため、建築物の建築や開発行為等を行う際には、**緑化計画の届出**を提出するよう位置づけています。

(杉並区みどりの条例第17条)

計画の届出は、主に接道部緑化(沿道緑化)の緑化基準等を満たす必要があります。



(井荻中学校)



# 今後のスケジュール（予定）

これからも、検討区域内の皆様（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）を対象に意見交換会の開催を予定しております。

区からの説明や情報提供だけではなく、参加された皆様が、まちの課題やまちづくりのイメージを実際に感じて共有していただけるようワークショップ方式での意見交換を行っていきます。

平成30年  
1月

第3回意見交換会開催(1月31日)



【前回】第4回意見交換会開催(2月23日)



今回

第5回意見交換会開催(3月20日)



平成30年度

意見交換会開催  
オープンハウス形式のパネル展開催 等



(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区  
まちづくり計画の策定



## 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり検討区域

