

令和5年8月31日(木)  
阿佐谷地域区民センター  
午後6時から

## 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりを振り返る会

### 次 第

#### [次第]

- 1 開会のあいさつ
- 2 出席者紹介
- 3 本日の内容、進め方について
- 4 区からの説明
- 5 質疑応答
- 6 閉会のあいさつ

#### [配布資料]

- ・ 次第、出席者一覧（本資料）
- ・ 説明資料
- ・ カラーカード（オレンジ、グリーン、ブルー、グレー）
- ・ 意見シート

杉並区出席者一覧

杉並区	区長	岸本 聡子
	政策経営部区政経営改革担当部長（事業調整担当部長）	福原 善之
	政策経営部施設マネジメント担当課長	最上 亮
	都市整備部まちづくり担当部長	野口 知希
	都市整備部市街地整備課長	土田 麻紀子
	都市整備部拠点整備担当課長（事業調整担当課長）	郡司 洋介
	都市整備部都市企画担当課長（事業調整担当課長）	中谷 友哉
	都市整備部みどり施策担当課長	吉野 稔
	教育委員会事務局学校整備担当部長	岡本 勝実
	教育委員会事務局学校整備課長	青木 誠

# 阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくりを振り返る会

令和5年8月31日18時～20時  
@阿佐谷地域区民センター

\* 本会の様子は区が撮影し、区公式ホームページ、SNS等に掲載することや報告書等で活用することがあります。

## 本日の進め方

あいさつ・スタッフ紹介	: 7分
本日の進め方の説明	: 3分
区からの説明	: 25分
質疑応答	: 75分
学識経験者からのコメント	: 6分
あいさつ	: 4分

病院跡地の土壌汚染が心配。

多くの樹木が切られてしまった。

学校がハザードマップの浸水地域に移転して大丈夫なの？

何故、個人施行の区画整理なの？

計画が唐突に決められてしまった。

今から、杉一小の移転は止められないの？

杉一小跡地に高層マンションが立つのでは？

## 区からの説明と質疑応答のテーマ

1

杉並第一小学校等の移転改築

2

区画整理事業、道路、みどり・自然

3

杉並第一小学校跡地の活用

4

これからの住民参加のプロセス

## 質疑応答の進め方

1

2

3

4

- 質疑については、テーマごとにまとめて行います。
- 質疑応答の最初に、お配りしている色紙のうち一色を挙げていただきます。多かった色＝テーマの順番で質疑を行います。

## 質疑応答の進め方【練習】

1

5分以内の方

2

5分～15分の方

3

15分以上の区内の方

4

区外の方（在勤・在学の方）

お住まいが、ここから徒歩・自転車・  
バス・電車で何分ぐらいでしょうか？

\* 答えられる範囲で構いません。

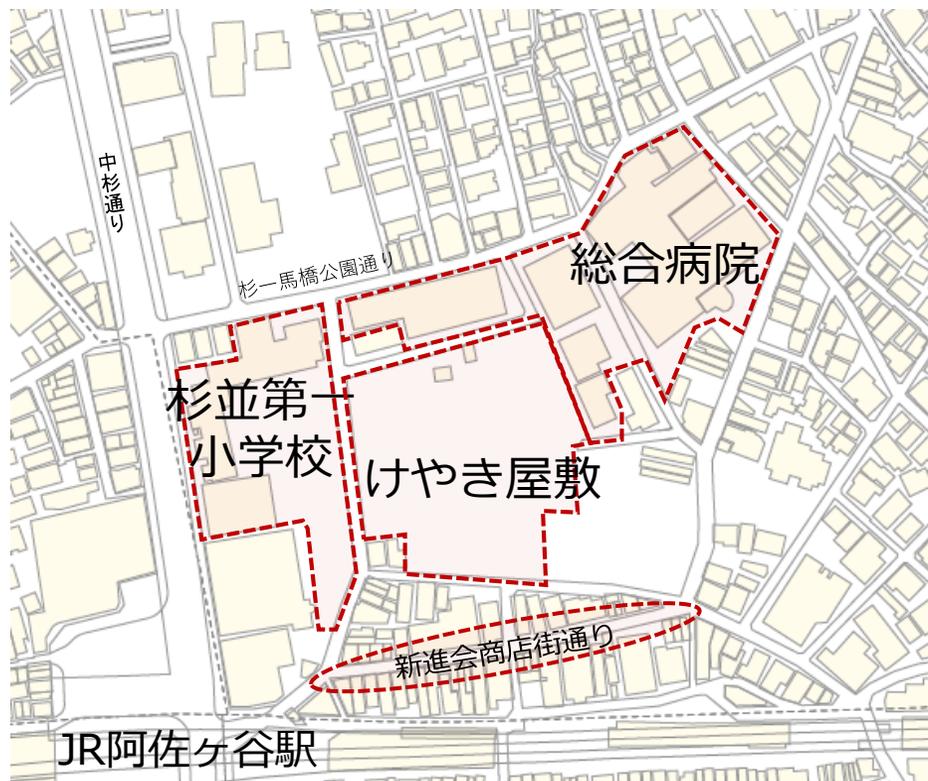
- 1 - 1 阿佐ヶ谷駅北東地区の現状
- 1 - 2 杉並第一小学校等の施設整備計画（A案・B案）
- 1 - 3 学校建築における浸水対策
- 1 - 4 土壌汚染に関する対応
- 1 - 5 学校建設のプロセス

## 1-1 阿佐ヶ谷駅北東地区の現状

(平成28年当時)



杉一小：老朽化・敷地が狭小



けやき屋敷：みどりの維持・保全



総合病院：老朽化・病棟の分散化

阿佐谷・高円寺地域は、木造住宅密集地域として、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域に指定されている。



道路：歩行者と救急車両の交通課題

## 1-2 杉並第一小学校等の施設整備計画 (A案・B案)

『杉並第一小学校等施設整備等方針』より



(※)阿佐谷児童館は33年度以降に子ども・子育てプラザに転用想定



※阿佐谷児童館部分は40年度以降に子ども・子育てプラザに転用想定

	A案 (現地改築案)	B案 (移転改築案)
杉並第一小学校用地	区の複合施設 (杉並第一小学校)	区と地権者による複合施設
けやき屋敷	病院施設	病院施設
病院用地	—	杉並第一小学校
けやき公園	仮設校舎	阿佐谷地域区民センター、阿佐谷児童館

## 1-2 杉並第一小学校等の施設整備計画 (A案・B案)

『杉並第一小学校等施設整備等方針』より



小学校の現地改築

3施設の早期改築

施設の多機能化

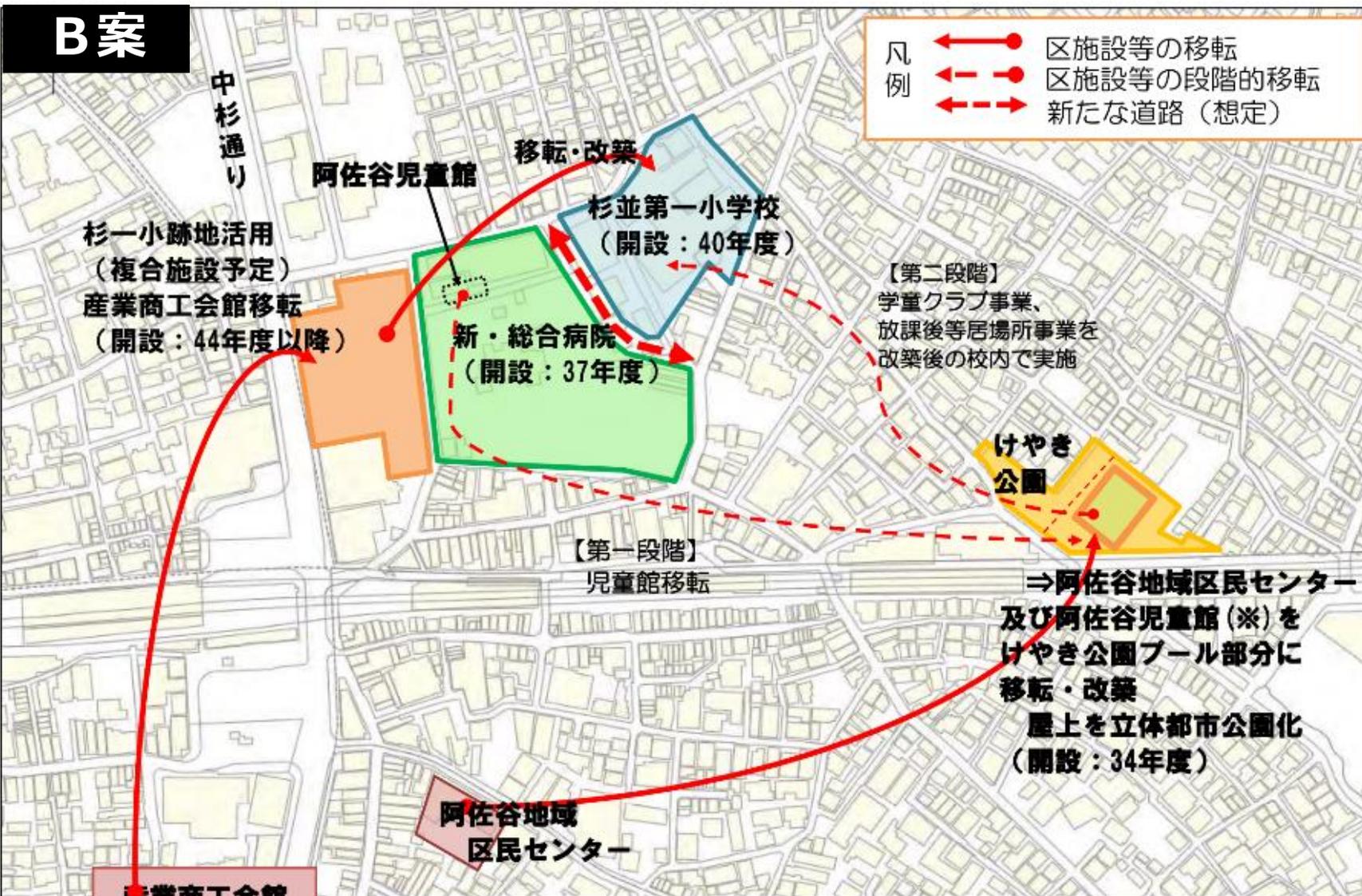
にぎわいの拠点づくり

(※)阿佐谷児童館は33年度以降に子ども・子育てプラザに転用想定

## 1-2 杉並第一小学校等の施設整備計画（A案・B案）

『杉並第一小学校等施設整備等方針』より

### B案



小学校の移転改築

小学校の敷地面積拡大

多世代交流の創出

産業関連施設の集約化

※阿佐谷児童館部分は40年度以降に子ども・子育てプラザに転用想定

## 1-2 杉並第一小学校等の施設整備計画（A案・B案）

『杉並第一小学校等施設整備等方針』より

	A案（現地改築案）	B案（移転改築案）
	<b>主な利点</b>	
学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>①杉並第一小学校を早期に改築できる</li> <li>②複合施設の機能を教育環境に有効活用できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①小学校が静かな周辺環境に囲まれる</li> <li>②敷地面積が1,000㎡増え、地上校庭を整備出来る</li> <li>③仮設校舎、仮設校庭が不要となる</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>①阿佐谷地域区民センター、産業商工会館を早期に改築できる</li> <li>②地域区民センターが阿佐谷の魅力を発信する拠点になる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①大規模施設の道路拡幅整備による地域の交通の安全性向上、防災機能の向上が可能となる</li> <li>②小学校跡地に新たなにぎわいの拠点づくりを検討できる</li> </ul>

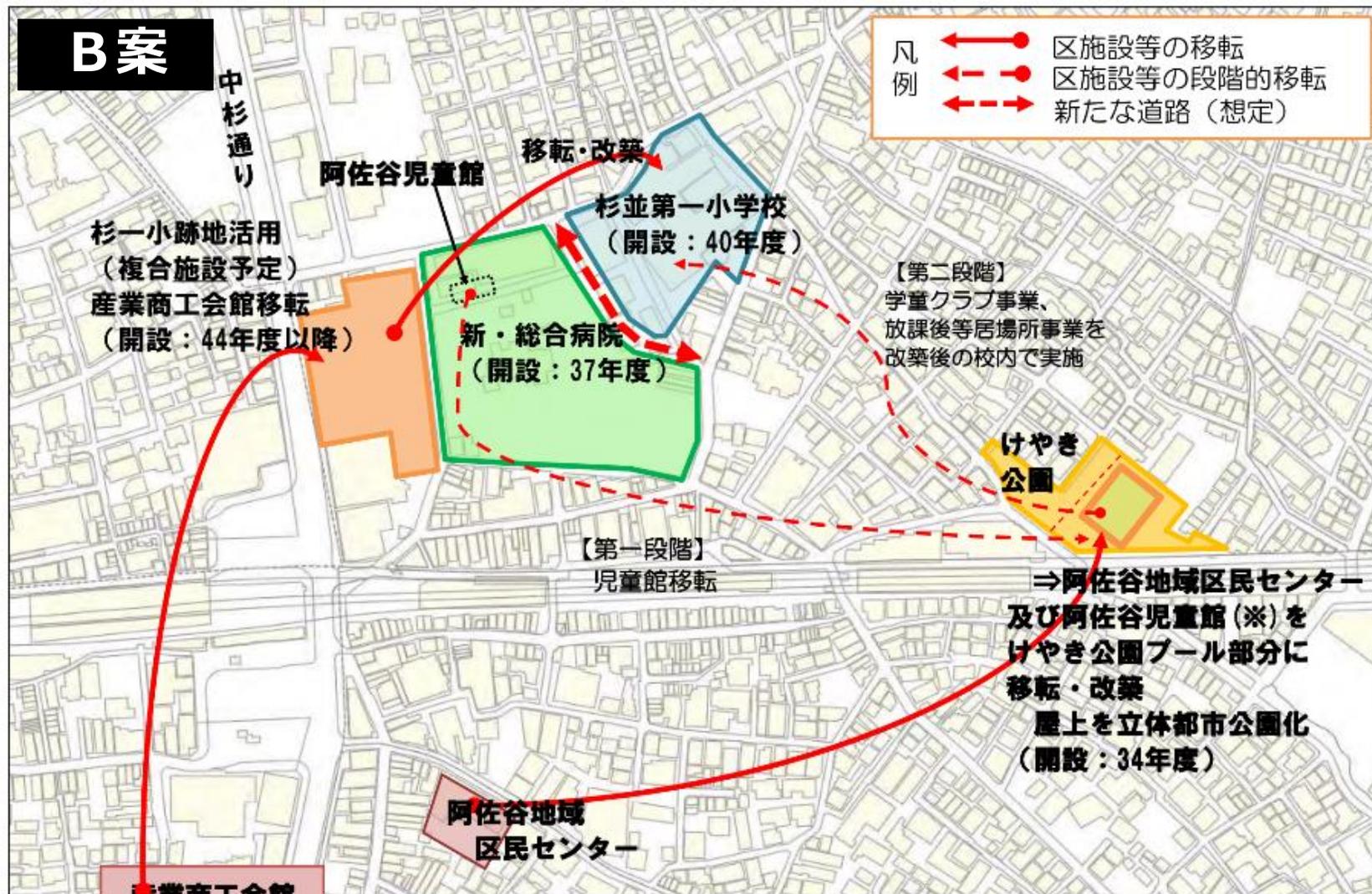
## 1-2 杉並第一小学校等の施設整備計画（A案・B案）

『杉並第一小学校等施設整備等方針』より

	A案（現地改築案）	B案（移転改築案）
	<b>主な課題</b>	
学校	<p>①震災避難者の待機場所として活用を想定していたけやき屋敷の空地について、病院と検討をする必要がある。</p>	<p>①改築が7年程度遅れる</p> <p>②病院跡地の浸水や土壌汚染の懸念</p> <p>③近隣住宅地の生活環境に影響がある</p>
その他	<p>①仮設校舎設置期間中は、けやき公園プールが廃止となる</p> <p>②周辺道路基盤の整備実現に相当の時間を要する</p>	<p>①阿佐谷地域区民センター、産業商工会館の改築時期が遅くなる</p> <p>②けやき公園プールが廃止となる</p>

## 1-2 杉並第一小学校等の施設整備計画（A案・B案）

『杉並第一小学校等施設整備等方針』より



※阿佐谷児童館部分は40年度以降に子ども・子育てプラザに転用想定

教育環境の向上

防災性の向上

にぎわいの創出

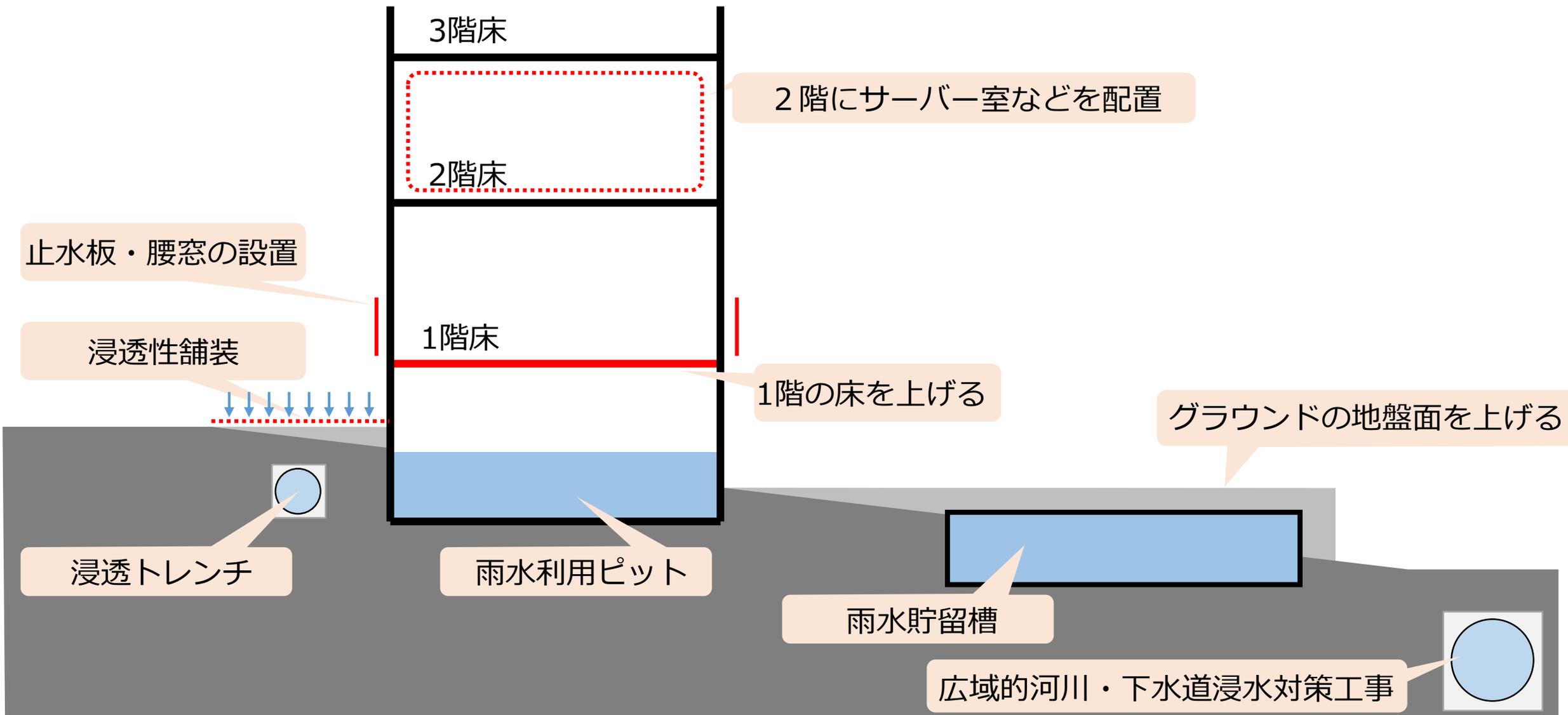
将来に向けて  
全体最適・長期最適

+

みどりの  
保全・創出

## 1-3 学校建築における浸水対策 <一般的事例>

\*杉一小については、今後の設計・懇談会などにおいて検討していきます。



\*図はイメージです。

## 1-4 土壌汚染に関する対応

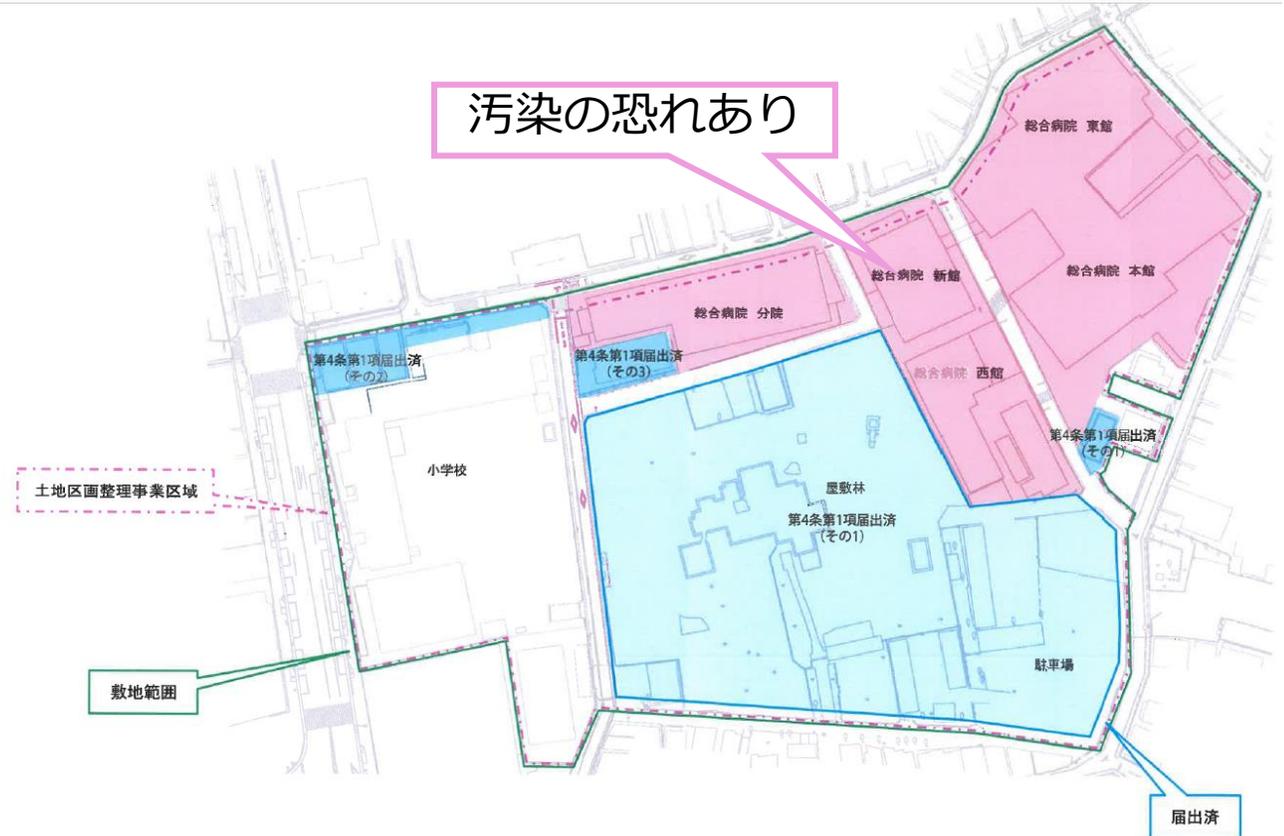
### ○土壌汚染対策法（第4条）

#### 都の環境確保条例（第117条）

に基づき、令和2年に病院及びけやき屋敷等の土地の履歴調査を行いました。



○履歴調査の結果、右図の赤色部分が、土壌汚染の恐れがある区域であることを確認しました。



【試算】土壌汚染対策として、病院の敷地全体の土を深さ3m分入れ替えた場合  
➡概算で約7億円の費用が必要

\* 「阿佐ヶ谷駅北東地区大規模敷地活用に関する調査業務委託」より

## 1-4 土壌汚染に関する対応

法・条例や施行者間の協定に基づき、**病院閉鎖後に土壌汚染調査を実施し、土壌汚染が確認された場合は病院法人の負担で汚染土壌の除却等の実施を約束**しています

【土地区画整理事業の実施に関する基本協定書 第5条（4）抜粋】

病院法人が、周辺の住環境や当該用地を**新たな小学校の用地に利用することに十分配慮し**、法令に基づき汚染状況調査や拡散防止措置等の費用を負担する。



土壌ガス調査

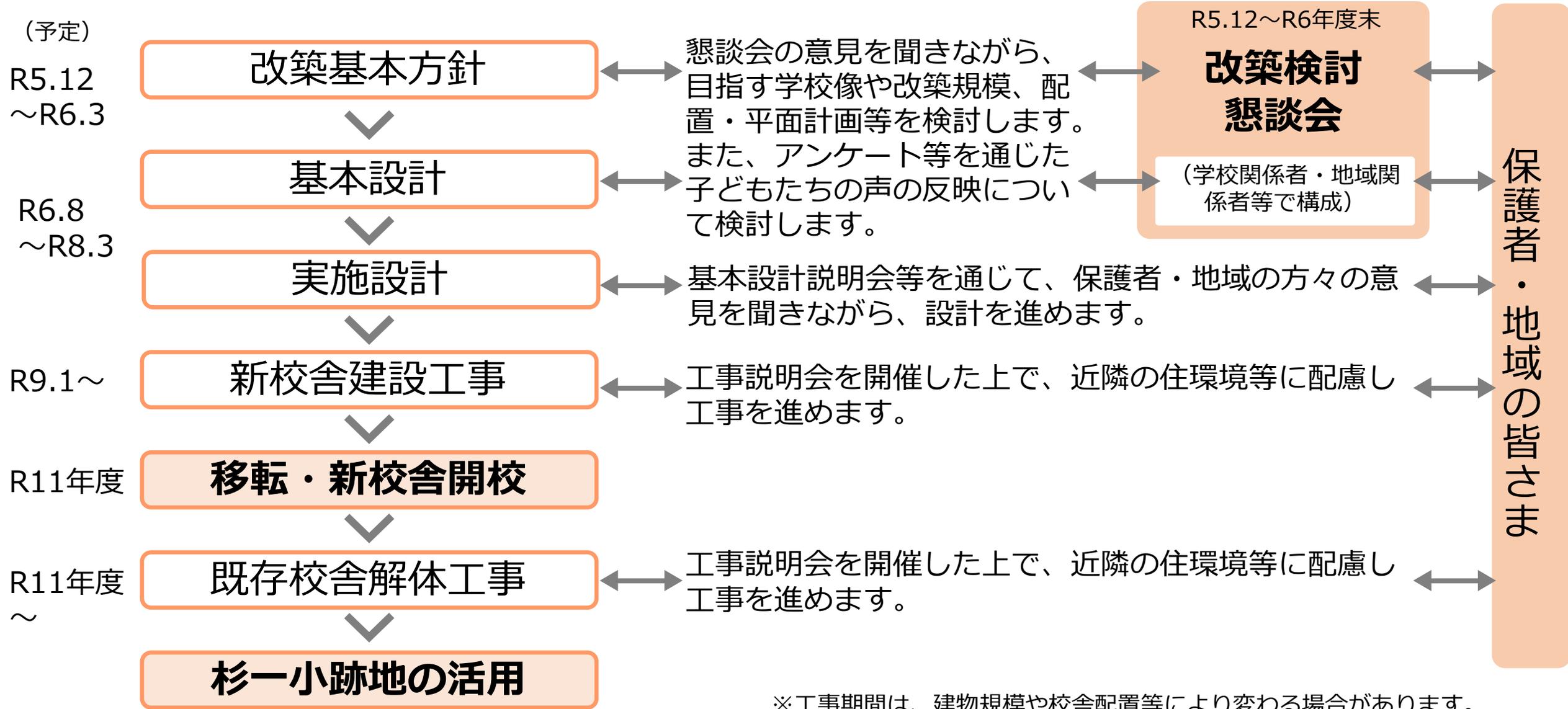


ボーリング調査



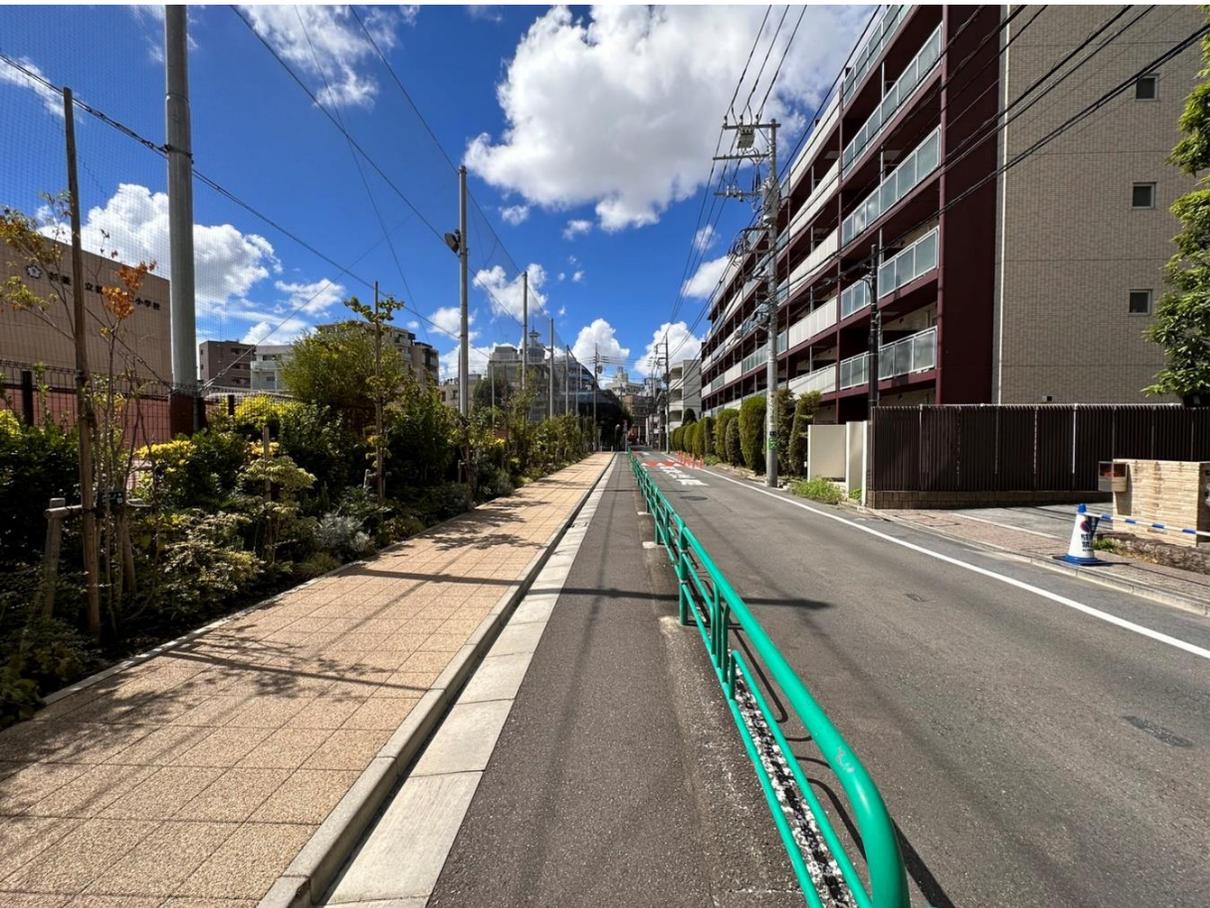
分析状況（六価クロム）

## 1-5 学校建設のプロセス

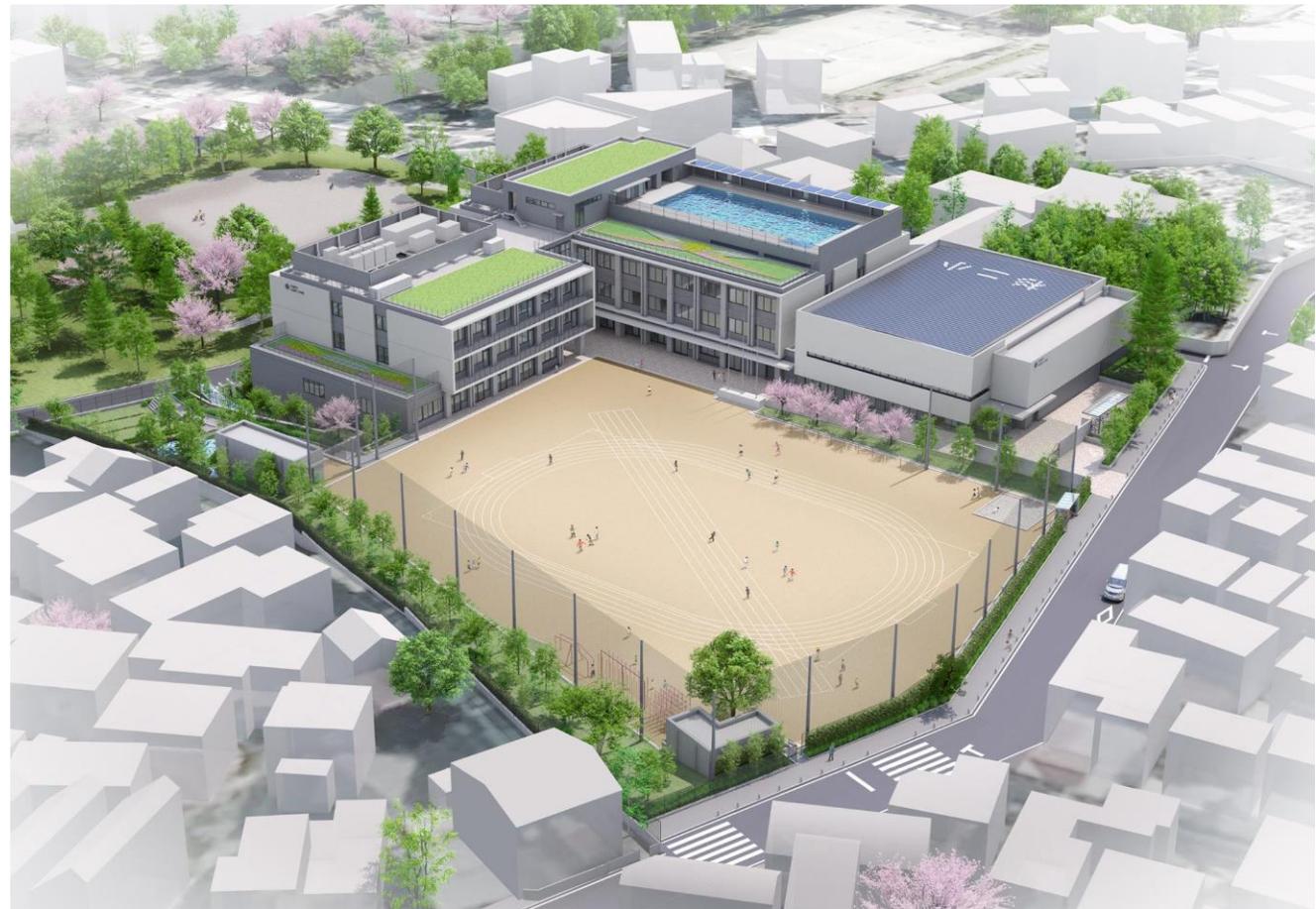


※工事期間は、建物規模や校舎配置等により変わる場合があります。

## 1-5 学校建設のプロセス 事例



▲ 桃井第二小学校（平成30年度竣工）



▲ 杉並第二小学校（改築中）

## 1-5 学校建設のプロセス 事例



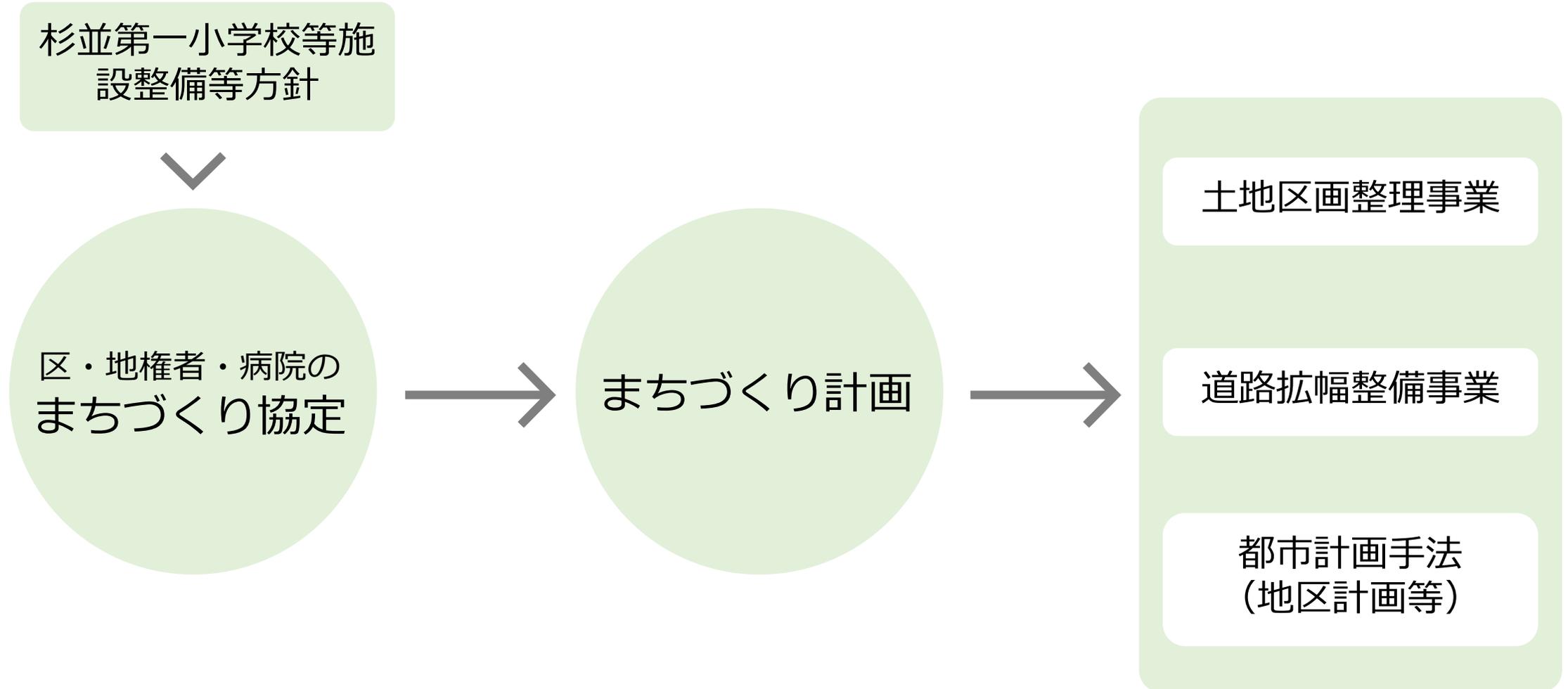
▲中瀬中学校（改築中）



▲富士見丘小学校（令和5年度竣工）

- 2-1 まちづくり協定
- 2-2 区画整理事業とは
- 2-3 なぜ区画整理事業を実施するのか
- 2-4 区画整理事業実施の疑問点
- 2-5 基盤整備のあらまし
- 2-6 なぜ地区計画を行ったか（目的と効果）
- 2-7 地区全体におけるみどりの保全
- 2-8 緑地などの維持管理や運営について

### 2-1 まちづくり協定



### 2-1 まちづくり協定

(いつ) 時期

平成29年6月22日

(誰が) 地権者等

(行政) **杉並区**

(個人) **地権者**

(法人) **社会医療法人河北医療財団**

(何を) 定めたこと

**阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの推進に関する協定書を締結**

(目的) 目的

**区が策定した「杉並第一小学校等施設整備等方針」**（平成29年5月）  
を実現するため、互いに協力することを確認

### 2-1 まちづくり協定

#### まちづくりの取組み

(行政) 杉並区

- ・「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」を作るとともに、地区計画などの都市計画の手続きを進める
- ・病院移転後の用地に学校を移転改築する

(行政) 杉並区 + (個人) 地権者

- ・小学校移転後の用地に、協力して施設を整備する

(法人) 社会医療法人河北医療財団

- ・地域医療拠点として、将来にわたって安定して運営する
- ・けやき屋敷の用地に周辺環境に配慮して移転改築する

#### まちづくりの手法

土地区画整理事業

道路拡幅整備事業

都市計画手法  
(地区計画等)

## 2-2 区画整理事業とは

公共減歩

土地を提供し合い  
道路等の施設を整備



換地処分

宅地の権利を新しい  
宅地に置き換える



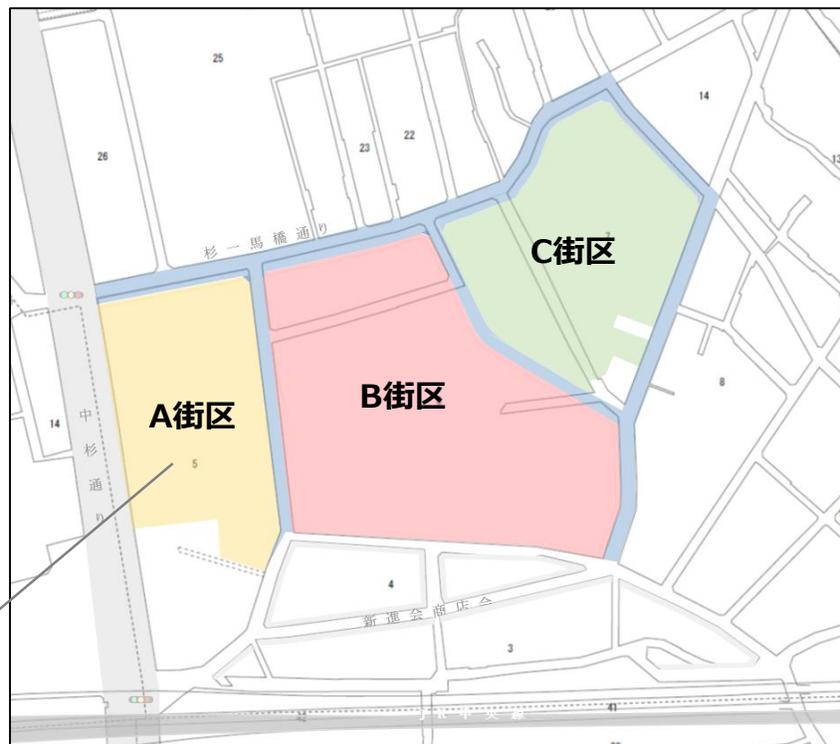
土地の区画形質が整えられ、  
宅地の利用増進が図られる



施行前



A街区では区の持ち分  
(3割弱)が含まれます



施行後

\* 阿佐ヶ谷駅北東地区のイメージ

### 2-3 なぜ区画整理事業を実施するのか

#### 主な課題

- ①病院や杉並第一小学校など大規模建築物が更新時期を迎えている
- ②学校や病院、商店街周辺の歩行者等の交通安全性の確保が必要
- ③商店街への通過交通や緊急車両の流入が多い

など



これらの課題の解決を図るために

**杉並区・櫻興産株式会社・河北医療財団の3者で  
個人共同施行による土地区画整理事業を実施**



新進会商店街通り



杉一馬橋通り（搬入路整備前）

#### 得られる効果

建築時の仮設が不要

学校・病院の建築がスムーズ

災害時の円滑な通行

病院・馬橋公園へのアクセス向上

安全な歩行者空間確保

### 2-4 区画整理事業実施の疑問点

#### 疑問① 区画整理事業実施の過程で住民意見を聞いていないのでは？

- 杉並第一小学校等施設整備等方針（案）に関する説明会の開催（平成29年）
- まちづくりに関する意見交換会の開催（平成29年）
- 区画整理に係る土地利用構想説明会、公聴会（令和元年）  
など様々な機会でご意見を伺ってきました。

#### 疑問② 区画整理の際の土地の評価が不公平で区が損しているのでは？

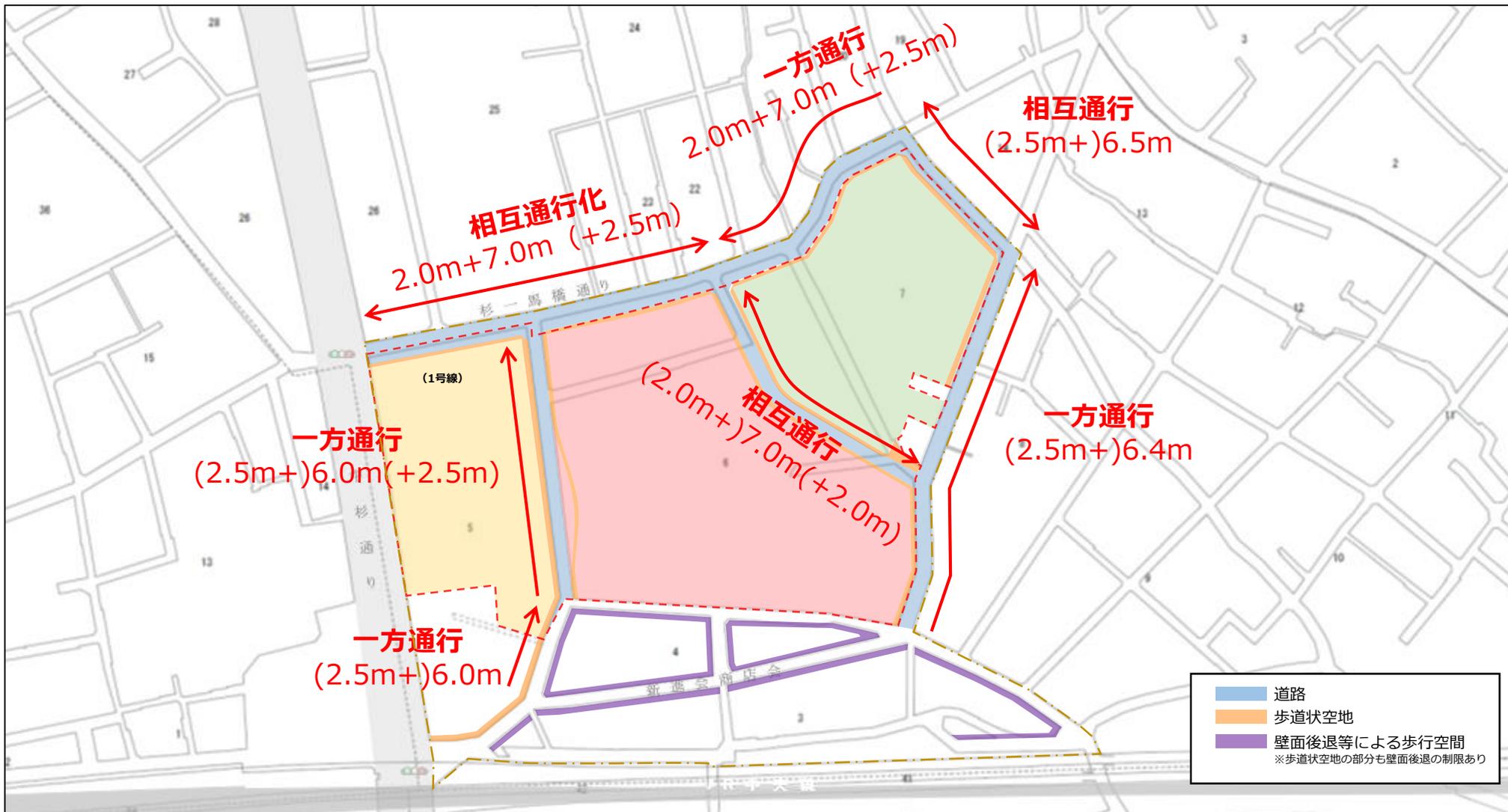
国が監修する区画整理に関する  
土地評価の基準に基づく評価

不動産鑑定士など専門の資格を持つ  
評価員の意見

公平な土地の評価を実施

## 2-5 基盤整備のあらまし

区画整理区域内の道路は、幅員6m以上を確保するとともに、各施設の敷地内に歩道状空地（2.0~2.5m）を確保することで、歩行者の安全性、利便性の向上を図ります。



### 2-5 基盤整備のあらまし

区画整理事業等の実施にあわせ区域内の道路の**無電柱化**の整備を進めていきます。



無電柱化整備前



無電柱化整備後

事例

永福町駅北口商店街通り

### 2-6 なぜ地区計画を行ったか（目的と効果）

#### 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画（平成31年3月策定）

阿佐ヶ谷駅北東地区における、まちの将来像や具体化の手法等で構成しています。

北東地区及びその周辺地域の喫緊の課題である地域の防災性・安全性の向上などをまちづくりの目標に掲げるとともに、安全・安心など、4つの個別テーマを設定し、まちづくり計画の実現を図る方法として、「地区計画制度」の活用を柱としています。



#### 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)

防火・準防火地域の変更  
(杉並区決定)

### 2-6 なぜ地区計画を行ったか（目的と効果）

地区計画：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**をきめ細かく定めるものです。

#### みどり

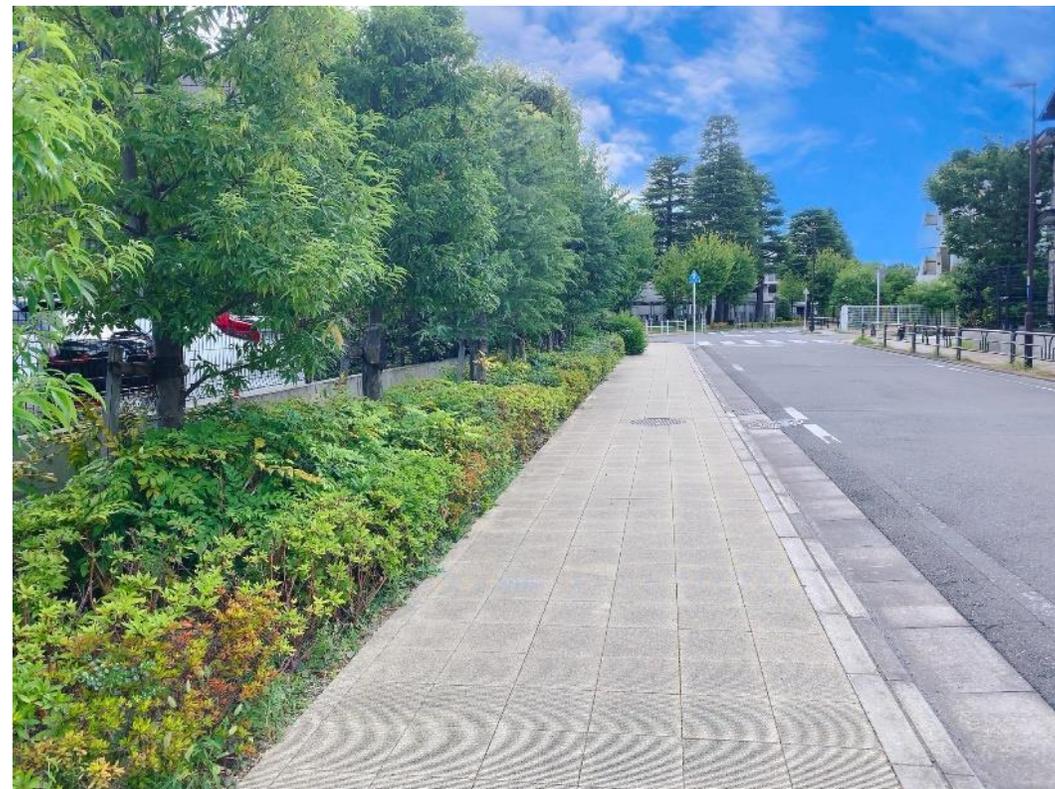
- 緑化率の最低限度
- 沿道緑地
- 緑地

#### 建築制限

- 用途制限
- 壁面後退
- 高さの最高限度

#### 道

- 歩道状空地
- 道路拡幅



事例

歩道状空地と沿道緑化  
(荻窪三丁目地区地区計画)

### 2-7 地区全体におけるみどりの保全

#### 地区全体のみどりの変化

##### 大径木及び緑地の保全・創出

東京における自然の保護と回復に関する条例協議書（抜粋）

##### 【従来の状況】

大径木（直径30cm以上）：139本  
緑地面積：6051.03㎡



##### 【緑地計画】

大径木（直径30cm以上）：77本  
高木（高さ3m以上）：195本  
緑地面積：6813.50㎡

※A及びC街区は未定のため将来予定

#### みどりの保全に向けた取組

沿道緑化

屋上緑化

緑地保全



（出典 河北総合病院HP）北東側からの鳥瞰パース図

### 2-7 地区全体におけるみどりの保全

#### みどりの将来像



- ※A,C街区の保全等計画は未定
- ※B街区は病院の緑化計画を反映
- ※既存樹木の樹冠は将来の想定

これまで個人の努力で守られてきたみどりを地域全体で守ります

※B街区の西側（A街区側）の区域は武蔵野の屋敷林の様相を残していることから  
地区計画により緑地に指定し、保全しています。

### 2-7 地区全体におけるみどりの保全 地権者の方のみどりに対する思い

これまで長きにわたり屋敷林を守ってきましたが、  
地域のために人を治す病院に土地を使っていたかくことにしました。

これまで守ってきた樹木をできる限り残したいと思い、都の条例に基づく大  
径木のほかに、中低木を近隣の土地などに移植をしました。  
(地権者の方の負担)

モミジ、ツバキ、梅などの中木：56本  
チャノキ、ツツジなどの低木：150株以上

生育状況や病害虫の影響などにより移植ができない樹木については  
残念ながら残せませんでした。

残せなかった樹木は木材として地域で活用できるよう大切に保管しています。

### 2-8 緑地などの維持管理や運営について

ハードの整備



ソフトの整備

#### 令和2年 維持管理・運営に向けた検討開始

新たな公共空間（緑地・沿道緑地・道路・歩道状空地）を将来にわたって適切に維持・利活用する地域活動を目指す。

#### 令和3年 阿佐ヶ谷駅北東地区エリアマネジメント推進懇談会発足

\* エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組

#### 令和5年～ 阿佐ヶ谷北東エリアまちづくり協議会（＝エリアプラットフォーム）

\* エリアプラットフォーム：行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり団体、企業、自治会・町内会、商店街、住民・地権者、就業者などが集まって、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取組について協議・調整を行うための場が、エリアプラットフォームです。

## 杉並第一小学校跡地の活用までのプロセス

跡地活用の検討期間

**令和5年度以降**

建物の用途

**産業商工会館の移転・そのほかは未定**

工事に着手する時期

**令和12年以降に工事着手が可能になる予定**

## 杉並第一小学校跡地の主な規制

	建築物に係る規制等
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	500% 一部 600%
高さ制限	<b>最高高さ：40mまで</b> ※公開空地を1,600㎡程度確保すると、最高高さ60mまでの計画が認められる
日影規制	なし

- \* 階数の目安 (階高3.8mの場合)
- 40m → 10~11階建て程度の建物
  - 60m → 15~17階建て程度の建物

## 規制から考えられる建築可能な規模

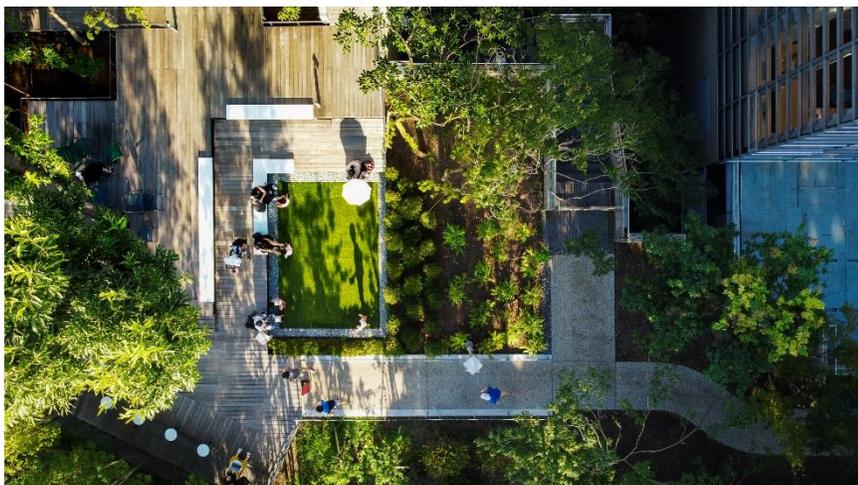
	建築可能規模	
敷地面積 <b>約5,300㎡</b>	<b>杉並区</b>	地権者
	<b>約1,400㎡</b>	約3,900㎡
延床面積 <b>約26,500㎡</b>	<b>杉並区</b>	地権者
	<b>約7,000㎡</b>	約19,500㎡
建築面積	約4,200㎡ ※高さ60mとする場合は約3700㎡	

参考 / 阿佐谷地域区民センター延床面積：約5,000㎡

## 杉並第一小学校跡地の活用までの今後のプロセス

今後の杉一小跡地の活用に関しては、以下の視点を踏まえながら、進め方も含めて検討していきます。

- 区民参加のプロセス
- 阿佐谷らしいにぎわい
- 公共施設マネジメントの視点
- 地権者との協議調整



\* 写真はイメージです。出典：国土交通省資料

私・僕の好きな阿佐谷  
未来の阿佐谷

ウォーカブル

バリアフリー・  
ユニバーサルデザイン

移転後の杉一小の在り方

景観

にぎわい

これまでのまちづくり

(仮称)  
**阿佐谷まちづくりセッション**

中杉通りの自転車交通

防災

グリーンインフラ

**テーマごと・参加者ごとによる、  
継続的なワークショップ・街歩き・  
シンポジウムなどの開催を予定。**

駅前広場の在り方

\* 記載のテーマはイメージです。今後テーマについても、  
意見交換しながら決めていく予定です。

阿佐ヶ谷駅北東地区  
まちづくりを振り返る会



(仮称) 阿佐谷まちづくりセッション



まちづくり懇談会・  
協議会など



まちづくり方針の改定・  
具体的な取組

北東地区におけるまちづくりの経緯の振り返りと今後のフォローアップ

まちの課題や意見・要望の共有

(仮称) 阿佐谷まちづくりセッションで出た意見も踏まえながら、まちづくり方針の改定を見据え、より具体的に話し合う場

まちづくり方針の内容について、具体的に取り組んでいくための事業化や行動



\* 写真はイメージです。

## 区からの説明と質疑応答のテーマ

1

杉並第一小学校等の移転改築

2

区画整理事業、道路、みどり・自然

3

杉並第一小学校跡地の活用

4

これからの住民参加のプロセス

ご感想やご意見等があれば、ご自由にお書きください。

【記入欄】



左記の二次元コードからもご意見をご提出いただけます。

※入力可能期間：令和5年9月6日（水）まで

令和5年8月31日開催

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりを振り返る会