

あ さ が や
ま ち づ く り
セ ッ シ ョ ン

第8回 前半



杉並第一小学校移転後の
跡地活用のアイデアを考えよう

令和7年9月20日（土）
14時～17時



本日のテーマ

「杉並第一小学校移転後の跡地活用のアイデアを考えよう」



杉並第一小学校

中杉通り

杉並第一小学校移転地

阿佐ヶ谷駅



◆ 今回のセッションの目的 ◆
区民の皆さんが考える
跡地活用のアイデアを聞くこと



地域の皆さんが、普段、阿佐谷で生活している際に感じる

「もっとこうなったら良いのに」は、人によって様々だと思います。
こうした様々な方の思いを汲み取り、阿佐谷の**まちの課題や将来像**について話し合い、**共有・協働する場**です。



【テーマ自由型】

話し合うテーマを区民の皆様との
ワークショップで決めていきます。

【テーマ指定型】

杉並区から、行政課題の検討などに向けて、話し合うテーマを指定します。



柴田 真光
しばた まさみつ

- 阿佐谷北一丁目町会（第五部部长）
- 杉並第一小学校震災救援所連絡会
- 地域防災コーディネーター（DCN）・防災士
- 阿佐谷ジャズストリート実行委員会（事務局長）
- あさがや能・狂言の会（事務局長）
- ネイバーズグッド株式会社 代表取締役





学識経験者の紹介

07



ヤグチ テツヤ
矢口 哲也

早稲田大学 創造理工学部 建築学科教授

1971年神奈川県生まれ。建設会社勤務を経て、カリフォルニア大学バークレー校環境デザイン学部アーバンデザイン専攻修了。アメリカのランドスケープ事務所の勤務後、2016年より早稲田大学創造理工学部教授。都市の持続性について、環境的・社会的・経済的な視点から研究を行い、実際の都市デザインへの還元を実践している。東京都港区景観審議会委員・新宿区ユニバーサルデザインまちづくり審議会委員・城下のまち鶴岡将来構想策定委員会委員など務める。



グループ進行役の紹介

08

グループワークの進行役1名と、補助を務める区職員1名がグループと一緒に入り、ワークの司会進行やタイムキーパーを行い、みなさまの意見交換をお手伝いします。



A班

木下 幹基

阿佐谷ジャズストリート
実行委員/
ボイストレーニング教室
ワンバイブス代表室長



B班

今川 里桜

ネイバースグッド株式会社



C班

鶴岡 昇悟

ネイバースグッド株式会社



D班

高橋 篤

ネイバースグッド株式会社



E班

太田 剛寛

NPO法人西荻ふれま
委員会理事



F班

村井 ちか

すぎなみU30ミーティング

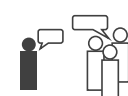
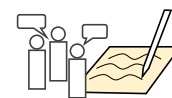
ワークショップ
のゴール

杉並第一小学校移転後の跡地活用についてアイデアを出し合い
みんなで共有することができた

回	日程	予定
第8回 前半	令和7年(2025年) 9月20日(土)	テーマ ・杉一小移転後の跡地のことを知ろう！ ・将来像や跡地のこれからを話そう！ ゴール 阿佐ヶ谷駅周辺と杉一小跡地の将来像や、跡地を一体的に有効活用する方法について意見交換をすることができた
第8回 後半	令和7年(2025年) 10月26日(日)	テーマ ・跡地活用のアイデアを紹介しよう！ ・アイデアを深掘りし、共有しよう！ ゴール 前半で意見交換した内容を踏まえ、参加者同士で跡地活用のアイデアを出し合い、深掘りし、共有することができた



1. 開会・挨拶・全体の流れ (14:00～14:10)
2. 各グループでの自己紹介 (14:10～14:20)
3. 区からの説明1 (14:20～14:35)
ワークショップを始めるに当たっての前提の情報など
4. 準備体操ワーク (14:35～15:05)
跡地活用を考える上での“もやもや”を解消しよう
～ 休憩 10分 ～
5. 区からの説明2 (15:15～15:25)
跡地活用のアイデアを考える前提条件や参考となる取組など
6. グループワーク (15:25～16:10)
阿佐谷の将来を見据えた跡地の活かし方を話そう
～ 休憩 10分 ～
7. 全体共有 (16:20～16:40)
8. 学識者の講評 (16:40～16:45)
9. 諸連絡等・閉会 (16:45～16:50)





Point 1 相手の声、自分の声をよく聴こう

Point 2 お互いの違いを楽しんで、学ぼう



各グループで1人ずつ自己紹介しましょう

時間：1人1分程度

①お名前、お住まい

②阿佐谷の好きなところ（風景・イベント・お店 etc..）





杉並第一小学校移転後の跡地活用に向けた検討の取組について 企画課 施設マネジメント担当



区立施設マネジメント計画の理念

3つの基本方針

- 1 区民等との対話による取組の推進
- 2 まちづくり・地域づくりの視点による取組の推進
- 3 施設の質・量・トータルコストの適正化



- 明治時代：世尊院本堂や旧杉並村役場が設置されるなど、古くから杉並の中心として発展してきた。
- 大正時代：大正11年に阿佐ヶ谷駅が開業。翌大正12年の関東大震災後に都心や下町からの流入により人口が急増する。
- 昭和：大部分が戦災に遭わなかったことなどにより、戦後は区画整理等による基盤整備がされないまま市街化が進む。昭和27年に中杉通りの南側（阿佐ヶ谷駅～青梅街道）が開通、昭和41年に中央線が高架・複々線化され、昭和56年に中杉通り北側（阿佐ヶ谷駅～早稲田通り）が開通し、現在のまちの骨格が形成された。
- 中杉通りやケヤキ並木の整備、パールセンターの発展などは、地域の方々の尽力があって実現したものであり、古くから地域主体でまちづくりに取り組む気風が見られる地域です。



昭和初期 阿佐ヶ谷駅北側から南を望む



昭和25年 中杉通り（阿佐ヶ谷駅南側）



地域特性

- 区を代表するケヤキ並木の景観が特徴。イベント、文化活動、商店街等のにぎわいや利便性と、みどり豊かで閑静な住宅地が共存した、成熟したまち。
- 区役所等の公共公益施設が多く立地する官庁街（シビックゾーン）。特に災害時等には、杉並区全体の安全を支える防災中枢拠点となる地域。



阿佐ヶ谷駅周辺



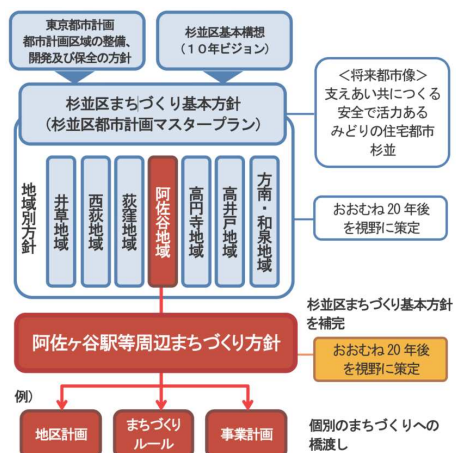
南阿佐ヶ谷駅の交差点付近

課題

- 体系的な道路ネットワーク等が未整備。
- 公共公益施設等の多くが建物の更新時期を迎えている。
- 市街化が進み空地が少ない。



阿佐ヶ谷駅等周辺地区では、杉並の安全を支える防災中枢拠点とするとともに、にぎわいとみどり豊かな住環境が共存し住み続けたいまちを将来像とした「まちづくり方針」を平成29年7月に策定しました。

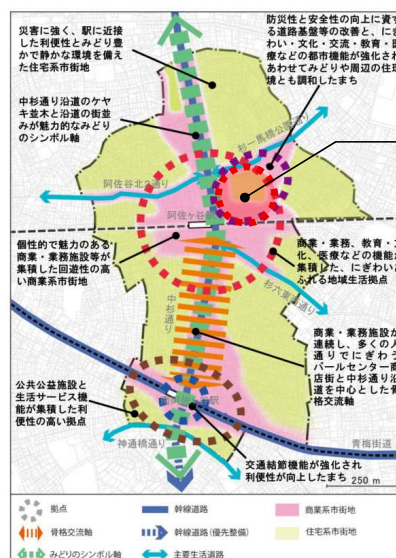


上位計画である『杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）』を補完するものであり、個別の地区におけるまちづくりへの橋渡しとなるものです。

まちづくり方針の位置づけ



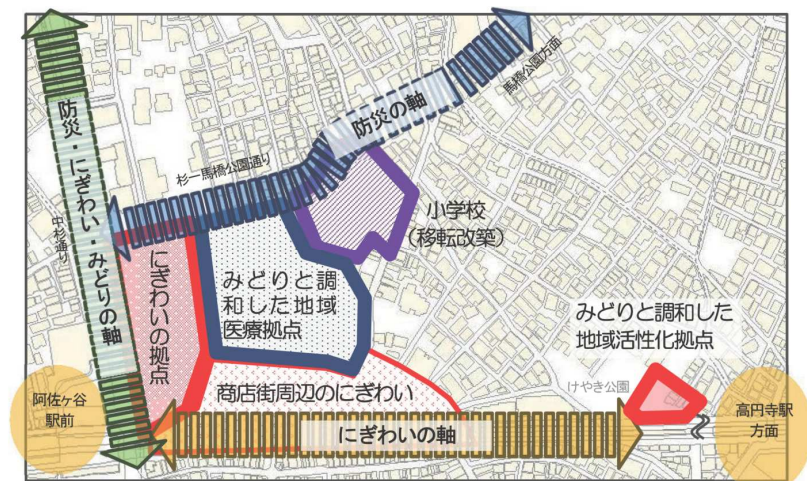
阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり



対象区域と将来のまちの姿



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。



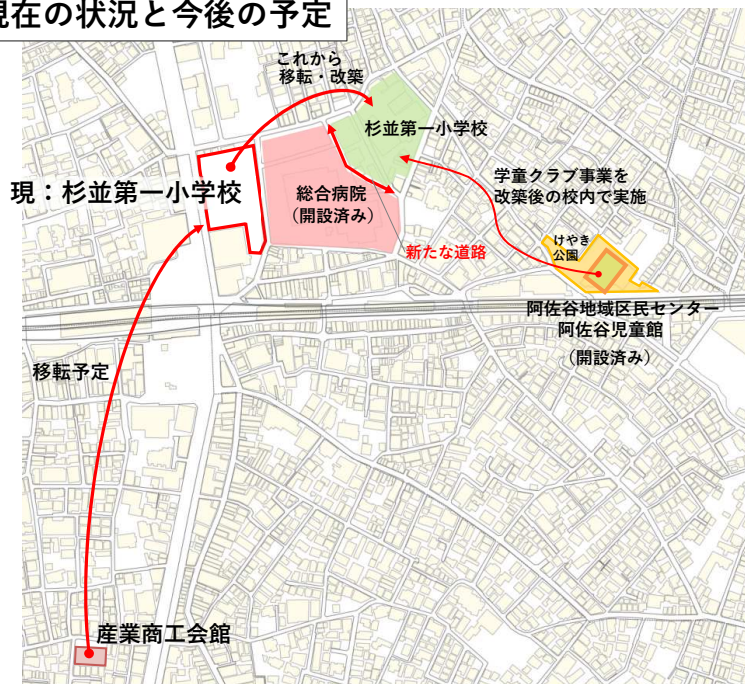
出典：阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

■主な取組の方向性

- 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。
- 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賑わいの創出を図ります。
- 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。



現在の状況と今後の予定



参考：杉並第一小学校等施設整備等方針

阿佐ヶ谷地域区民センター (2022年度建築：築3年)

地域区民センターは地域住民が交流、情報共有などを通じて、地域の問題解決や活性化に寄与する「コミュニティづくり」の場です。共通の趣味や興味をきっかけにグループを形成し活動をすることで、個々の生き甲斐や学びを実現する場ともなっています。

産業商工会館 (1965年度建築：築60年)

区における産業の振興発展を図るための施設です。産業団体や中小企業で働く方が会議、打ち合わせ、講習会及び展示会等で利用されています。



杉並第一小学校は土地区画整理事業によって整備された土地（C街区）へ移転します。
区と地権者は、小学校移転後の跡地（A街区）の活用方法を検討しています。



参考：阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりオープンハウス資料

土地区画整理事業の換地（土地の再配置）により、A街区の土地所有割合は、3割弱が区、残り7割は他の地権者となります。A街区の活用方法は今後、地権者と協議を重ねながら検討を進めていきます。



区は、杉並第一小学校移転後の跡地について、敷地を一体的に有効活用し、地域の活性化を目的とした公共性の高い土地利用方法を検討しています。将来に渡って隣接する3つの街区（A・B・C）とその周辺地域が連携してまちづくりに取り組むことが重要であると考えています。



跡地活用を考える際の視点

- ☐ 敷地を一体的に有効活用する
- ☐ 地域の活性化を目的とした公共性の高い土地利用方法
- ☐ 3つの街区が連携したまちづくりの取組

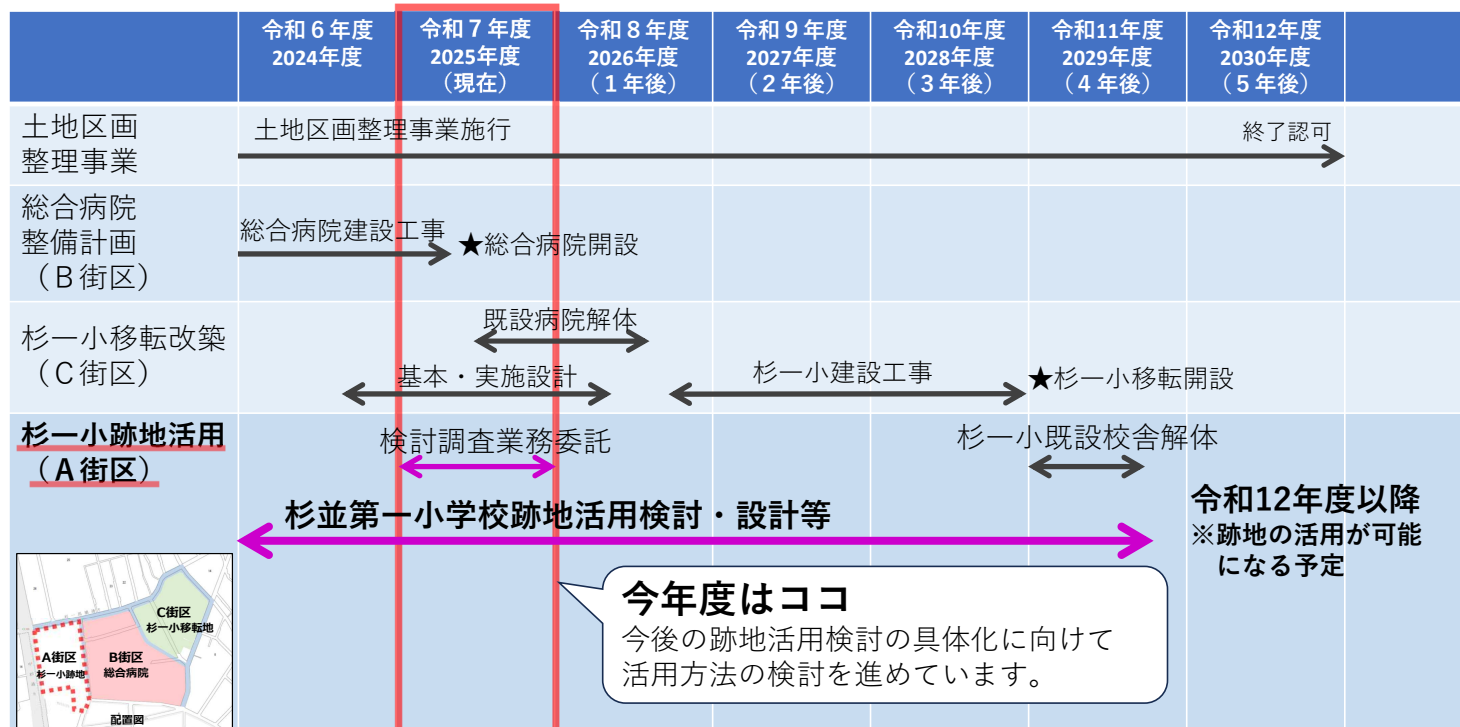
まちづくり方針等を踏まえた跡地活用検討の方向性

- 地域の防災性・安全性の向上
- 産業の振興やにぎわいの創出
- みどりの保全・創出
- 医療・文化・教育の拠点



区からの説明 1：跡地活用の検討スケジュール（予定）

21



準備体操ワーク

22

跡地活用を考える上での“もやもや”を解消しよう

30分

- ① 区からの説明を受けて、跡地活用について考えていくにあたっての
想い、気づき、分からなかったこと、もやもやしたことを付箋に書き、
1人ずつ発表し共有しましょう。
- ② 発表者から出された“疑問”や“もやもや”について、
知っている情報や、知識などを共有し、解消しましょう。





跡地活用を考える上での“もやもや”を解消しよう

わかったこと	わからなかったこと もっと知りたいこと	区からの説明に ちょい足し！
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
私の感想		
〇〇〇〇	〇〇〇〇	

1枚の付箋には、
1つの意見を記載し、
発表をお願いします。

話し合ったことを多くの人に共有することが大切です。付箋の記入にご協力をお願いします。



休憩 
(10分間)



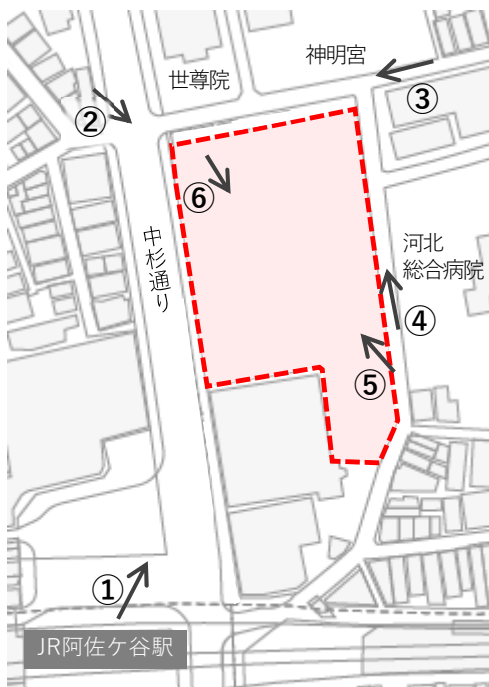
会場の後方に**まちの模型**があります。

「こんな場所があったらいいな」と思いながら、
自由に眺めてみてください。

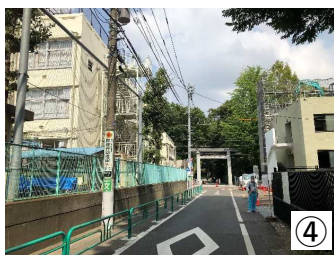


区からの説明 2：跡地活用のアイデアを考える範囲

25



跡地活用のアイデアを考える敷地の範囲（A街区）



区からの説明 2：敷地（A街区）の基礎情報

26

杉並第一小学校跡地の基礎情報	
敷地面積	約5,300㎡
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	600%・500%
高さ制限	最高高さ：40mまで ※公開空地を一定程度設けると、最高高さ60mまでの計画が認められる可能性あり
その他	日影規制なし、防火地域 ※敷地北側・東側の地域には日影規制あり

建築可能な規模の想定
延床面積 約26,500㎡
※参考建物規模 ・杉並第一小学校 校舎 約3,800㎡、体育館 約540㎡ ・阿佐谷地域区民センター 約5,000㎡ ・河北総合病院 約33,000㎡（HPより）
建築面積 約4,200㎡
※高さ60mとする場合は一定程度の公開空地を設ける必要があります



※建物高さや階数の目安（階高3.8mの場合）
建物高さ40mは、10～11階建てに相当する高さです
建物高さ60mは、15～17階建てに相当する高さです

詳細は机上資料の都市計画図をご覧ください。



杉一小跡地周辺の主な公共施設等



○JR阿佐ヶ谷駅至近の北東に位置し、地下鉄の南阿佐ヶ谷駅も徒歩圏内の立地である。

○けやき並木が特徴の中杉通りに面しており、北側の早稲田通り、南側の青梅街道へのアクセスも良好。

○周囲には総合病院、小学校（移転後）、神社やお寺、地域区民センター、複数の商店街があり、周囲は住宅地である。

○地域のイベントとしては8月には阿佐谷七夕まつり、10月には阿佐谷ジャズストリートなどが開催され、多くの人でまちがにぎわう。

○青梅街道沿いにある区役所、警察署、消防署、郵便局などの官庁施設等にも近い立地である。



①区立施設の老朽化

老朽化した区立施設が数多くあり、次々と更新時期を迎えます。

②区民ニーズの変化

時代とともにライフスタイルが変わり、施設に対する区民ニーズも変化しています。

③限られた財源での施設整備

人口減少に伴う区税収入の減少や社会保障関連経費の増加などが将来的に見込まれ、施設整備に使える予算を現在と同様の水準で確保することが難しくなります。

○全体最適・長期最適の視点

- ・公共施設は区民共有の財産
- ・現在の区民だけでなく、将来世代の区民も利用
- ・限られた資源・財源を最大限に有効活用

○地域住民等と共に考える

- ・地域住民等と、対話を通じて考える

区民との対話を通じ、将来を見据えたまちづくりや地域づくりの視点と全体最適の視点を踏まえて、新たな施設の整備を検討していきます



集会やホール機能など具体的な活用アイデアのほか、
災害時の避難場所としての活用や
小学校のアイデンティティーを残してはどうかなど、
様々なご意見が寄せられています。

他にもこんな意見やアイデアもいただいています

阿佐谷にも自慢できるような
施設が出来るといいな

子どもも大人も使える
施設がいいな

気軽に立ち寄れる場所
があったら嬉しいな



令和6年1月「阿佐ヶ谷駅北東地区の未来に向けて」区長メッセージ（抜粋）

- 地権者も区もA街区にタワーマンションや大型商業施設を整備するという考えはありません。
- 地権者は区と協力し阿佐ヶ谷駅周辺の**商店街を盛り上げながら、みどり、防災、医療、文化、教育の拠点**を作っていきたいとの考えを共有しています。
- 透明性の高い、参加型のプロセスを作り、地権者との連携のもと**、阿佐谷の50年後、100年後を見据えて、年月を経てあふれるみどりを生み出し、教育にも寄与し、阿佐谷独自の文化を彩り、公民が連携・協働していくなど、**阿佐谷の未来を区民の皆様と描きながら共に検討を行い、具体化を図っていき**たいと考えています。

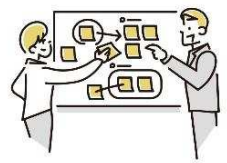


阿佐谷の将来を見据えた跡地の活かし方を話そう

45分

- 将来の阿佐ヶ谷駅周辺はこうなるといいな、という
まちの全体像をイメージしながら、
「将来の杉並第一小学校の跡地はこんな場所になってほしい」
を考え、理由を含めて付箋に書きましょう。

1人ずつ発表し、グループ内で意見交換をしましょう。



- 名札に**赤色**のシールが貼ってある方へ
ワーク後の全体共有時に、グループで出たアイデアの発表をお願いします。



グループワーク：模造紙の使い方（例）

阿佐谷の将来を見据えた跡地の活かし方を話そう

グループ用
グループ名



地域の防災性・
安全性の向上

産業の振興や
にぎわいの創出

みどりの
保全・創出

3つの街区が連携
文化-医療-教育
の拠点

その他

将来の阿佐谷は
○○○なまちに
なっていて欲しい

○○○○な未来
だったら阿佐谷に
住み続けたい

○○を発信する
場所になっている
と良い

みどり豊かなまち
にするため
○○したい

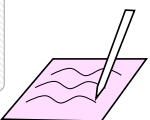
地域が活性化する
ためには跡地で
○○できるといい

防災性を高める
ための○○がほしい

○○○○

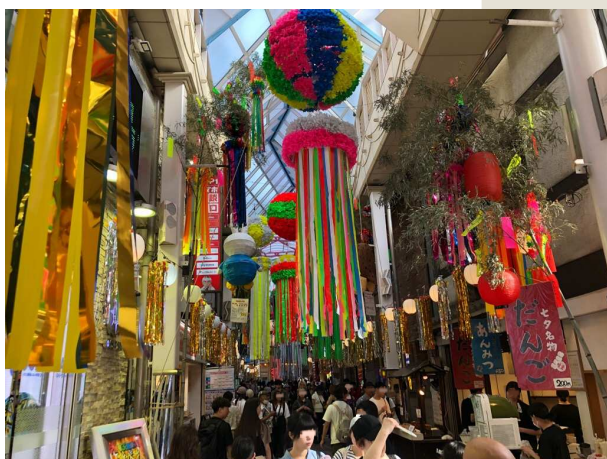
意見の背景が大切で
ので必ず**理由の記載**
をお願いします。

1枚の付箋には、
1つの意見を記載し、
発表をお願いします。



話し合ったことを多くの人に共有することが大切ですので、付箋の記入にご協力をお願いします。

休憩 
(10分間)



各グループ3分程度で、
グループ内で意見交換したアイデアの発表をお願いします。



テーブルファシリと、区の職員が模造紙をもち、代表の方はその場で発表をお願いします。

矢口先生からの講評

(早稲田大学 創造理工学部 建築学科教授)



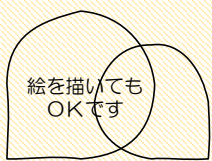
後半に向けてアイデアシートの作成をお願いします

3 6

跡地活用アイデアシート（検討用） [おもて]

例：〇〇ができる場所、〇〇な人が集う施設、
アイデア： 地域の〇〇が活性化する施設、
もっとこの地域が〇〇になる施設

アイデアを考えた理由や内容の説明など：



参考：まちづくり方針等を踏まえた跡地活用検討の方向性
○ 地域の防災、安全性の向上
○ 産業の振興やにぎわいの創出
○ みどりの保全・創出
○ 医療、文化、教育の拠点

前半の写真はこちらを
後日、区HPIに掲載します



裏面の地図もご利用ください

○ 跡地活用のアイデアを記載し、後半のワークで発表を
予定しています。

○ おもて面には、アイデアや理由を記載、
うら面の地図は自由に使用してください。





① 第8回 後半

10月26日（日）14：00～17：00

阿佐谷地域区民センター 第1・2・3集会室（本日と同じ）

② 次回までに**アイデアシートの作成**をお願いします。

③ アンケートにご協力をお願いします。

④ 名札や筆記用具は机に置いてください。

これまでのあさがやまちづくりセッションについては、
右の二次元コードを参照いただくか、杉並区ホームページにて
「あさがやまちづくりセッション」と検索ください。

