

杉並第一小学校跡地活用検討調査業務委託

検討・調査報告書



株式会社 内藤建築事務所

令和8年3月

目次

はじめに

■検討調査業務の目的と概要	・ ・ ・ ・ ・	P-1
1章：基礎条件の整理		
■検討対象地の概要	・ ・ ・ ・ ・	P-2
■まちづくり等の方針や計画について	・ ・ ・ ・ ・	P-3～4
■法的条件リスト	・ ・ ・ ・ ・	P-5
■周辺施設マップ	・ ・ ・ ・ ・	P-6
■阿佐谷地域の人口構成について	・ ・ ・ ・ ・	P-7
■阿佐谷の歴史	・ ・ ・ ・ ・	P-8～9
■1章まとめ	・ ・ ・ ・ ・	P-10

2章：整備機能の検討

■参考事例からみる整備機能の検討	・ ・ ・ ・ ・	P-11～14
■区民意見の分析	・ ・ ・ ・ ・	P-15～16
■2章まとめ 整備することが有効な機能について	・ ・ ・ ・ ・	P-17
■駐車場・駐輪場について		
駐車施設について	・ ・ ・ ・ ・	P-18
駐輪施設について	・ ・ ・ ・ ・	P-19

3章：概略プランの検討

■概略プランの検討について・ 各概略プランの共通要素について	・ ・ ・ ・ ・	P-20
■概略プラン案1 社会的な役割がある施設の整備を中心とした活用案	・ ・ ・ ・ ・	P-21
■概略プラン案2 まちの更新を中心とした活用案	・ ・ ・ ・ ・	P-22
■概略プラン案3 暮らしを支える施設の整備を中心とした活用案	・ ・ ・ ・ ・	P-23
■案1～3に共通するイメージ	・ ・ ・ ・ ・	P-24
■概略プラン案(案1～案3)の特徴比較	・ ・ ・ ・ ・	P-25
■区有地のみを活用する概略プラン	・ ・ ・ ・ ・	P-26

はじめに



■検討調査業務の目的と概要

①業務の名称と検討対象地

- 業務名：杉並第一小学校跡地活用検討調査業務
- 検討対象地：杉並第一小学校移転後の跡地（杉並区阿佐谷北一丁目5番）
- 検討対象区域面積：5,287㎡

②検討の目的

- 本業務は、杉並第一小学校移転後の跡地について、以下の事項を検討することを目的として実施した。
- 敷地特性を踏まえた活用案を検討する際の課題の整理。
- 検討対象地全体を有効利用した活用案の検討。
- 地域の活性化を目指し、多角的な視点からの用地活用方法の提案。

③背景と現状

- 「杉並第一小学校等施設整備等方針」「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」「阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画」等の検討対象地にかかる行政計画が策定されている。
- 現在、阿佐ヶ谷駅北東地区の土地区画整理事業が進められており、換地後のA街区の活用方針の検討が行われている。
- 駅至近の立地から跡地活用に対する区民の関心が高く、専門的・多角的な検討が求められている。

④検討における重要事項（目指すべき将来像）

- 検討にあたっては、周辺街区と連携・協働しながら、以下を重視した公共性の高い土地利用方法を検討することが重要となっている。
- 地域の防災性および安全性の向上。○産業の振興やにぎわいの創出。
- みどりの保全・創出（豊かなみどりのネットワーク形成。）○周辺街区との連携・協働により医療・文化・教育の拠点形成の検討。

⑤多様な意見の反映

- 区民参加ワークショップ等で得られた区民意見を十分に考慮し、跡地活用の概略プランの検討を行う

⑥概略プランの検討（区からの情報提供に基づく活用案3案）

- 以下の4案について概略プランを検討した。
- ・区からの情報提供に基づく活用案(3案)
 - 案1：公共性の高い施設の整備を中心とした活用案
 - 案2：既存区立施設の再編整備を中心とした活用案
 - 案3：行政サービスを提供する施設の整備を中心とした活用案
- ・検討対象地のうち、区有地のみを活用する概略プラン(1案)
- 各案について以下の項目を検討した。
- ・跡地活用によって目指す将来像の案(区からの情報提供に基づく活用案(3案)のみ)
- ・概略プラン：整備機能、施設規模、配置計画、施設構成、建物ボリューム、事業スケジュール

●阿佐谷の風景



「阿佐谷七夕まつり」
ハリボテが鮮やかに飾りつけられる



「阿佐ヶ谷神明宮」
地域の人々の憩いの場



「中杉通りのケヤキ並木」
四季折々の表情が楽しめる阿佐谷のシンボル



「阿佐谷パールセンター」
地元の方が経営する個性あふれるお店が多く並ぶ



「飲み屋街」
阿佐ヶ谷飲み屋さん祭りが開催される



「阿佐谷ジャズストリート」
ジャズでまちを元気にする

1章：基礎条件の整理



■検討対象地の概要

- 所在地 東京都杉並区阿佐谷北一丁目5番
- 検討対象区域面積 5,287㎡
- 用途地域 商業地域
- 容積率 500%（一部600%）
- 建蔽率 80%
- 許容延床面積 26,707㎡
- 防火指定 防火地域
- 地区計画 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画
- 日影規制 4.0-2.5h/4m（北東側第一種低層住居専用地域部分）
- その他 阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業



●検討対象地周辺写真



●阿佐ヶ谷駅北東エリア周辺地図（土地区画整理事業施行後）



■まちづくり等の方針や計画について

検討対象地が位置する阿佐谷地域について、杉並区全体における位置づけや、検討対象地に関連する各方針・計画を調査し、整理する。

1. 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（令和5年策定）

○まちの現況（土地利用について）

杉並区は宅地の割合が7割であり、そのうちの約8割が住宅用地となっている。23区のなかでも住宅地としての土地利用の比率が最も高く、住宅都市としての性格を色濃く有している。

ただし、阿佐ヶ谷駅を含むＪＲ中央線4駅周辺は商業用地が集積している。

○まちの課題（公園整備について）

区民一人あたりの公園面積では、杉並区は2.22㎡/人（令和4年4月）と23区のなかでも依然として低い水準にあり、自然とのふれあい、休息、遊びの場など豊かな日常生活や、災害時の安全・安心を支える公園・広場などのオープンスペースの確保が重要な課題となっている。

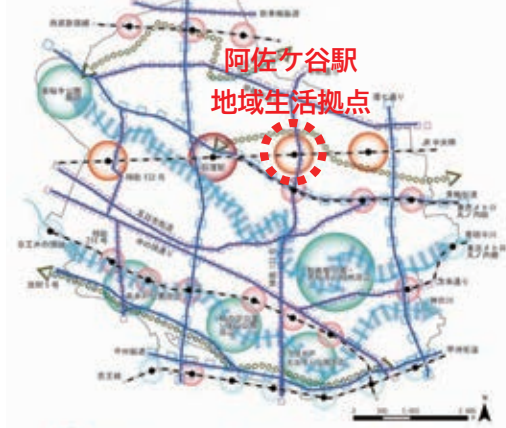
○将来のまちの骨格

将来のまちの骨格として、杉並区は「都市活性化拠点」「地域生活拠点」「身近な生活拠点」の3つを鉄道の駅周辺に配置している。その中で阿佐ヶ谷駅・西荻窪駅・高円寺駅の周辺は「地域生活拠点」に位置づけられている。

地域生活拠点ではそれぞれの立地や歴史・文化などの特性を活かしながら、回遊性のある個性的な商業環境を充実していくとともに、多様な都市機能の集積を図り、区民交流の拠点とすることを目指している。

周辺道路のバリアフリー化や自転車駐車場の整備、地域の歴史や文化に根ざした個性的なにぎわいを高める施設などが示されている。

●将来のまちの骨格図



○杉並区まちづくり基本方針における阿佐谷地域の特徴

杉並区は7つの地域に分類されており、検討対象地は、「阿佐谷地域」に分類されている。

阿佐谷地域は地域の中央にJR中央線阿佐ヶ谷駅があり、その周辺の人口密度が高くなっている。また、阿佐ヶ谷駅の南側の青梅街道地下に東京メトロ丸ノ内線南阿佐ヶ谷駅があり、これらの駅周辺及びそれに繋がる道路沿いに商店街が形成されている。それに隣接して集合住宅地、後背地に低層住宅地が広がっている。

また、南阿佐ヶ谷駅周辺の公共公益施設については築40年から50年を経過しており、更新時期を迎えている建物が少なくない状況である。

防災環境の状況としては、道路・鉄道率、不燃化率及び平均敷地面積は杉並区内の平均を下回っている。

○近年の市街地整備状況

阿佐ヶ谷駅北東地区では、防災性・安全性の向上と駅前になぎさしい都市機能の強化、みどりと住環境の調和したまちづくりを推進するため、平成31年（2019年）3月に「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」を策定しその実現を図るために令和2年（2020年）3月に「東京都市計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画」の都市計画決定を行っている。

中杉通りは、杉並区役所から北に向かってケヤキ並木が続いている。夏の木陰や秋の紅葉は阿佐谷を象徴とする光景となっている。中杉通りについては、事業者等と協力・調整・役割分担の上、将来的なパーキングメーターの撤去、共同駐車場や荷捌きスペースの確保を図りながら、このケヤキ並木を生かした歩行者空間や自転車走行空間の実現に向けて取組を推進している。

○阿佐ヶ谷駅周辺の地域生活拠点の充実

阿佐ヶ谷駅周辺では落ち着きのある地域生活拠点の形成を図ることを目標としている。

駅周辺の社寺地等のみどりについては、中杉通りのケヤキ並木と一体になったみどりの核として保全・育成し、みどりのネットワークの形成を図ることとしている。

2. 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針（平成29年策定）

○阿佐谷のまちの成り立ち

阿佐谷は明治時代には世尊院本堂に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。また、大正11年に阿佐ヶ谷駅が開業し、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増加した地域である。

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ある。

○地域の特性と課題

- ・中杉通りの歩道など一部の空間に歩行者・自転車が集中し、交通の交錯が見られる。
- ・商店街や駅周辺を中心に駐車場、自転車駐車場（駐輪場）が不足している。
- ・公共公益施設等の多くが建物の更新時期を迎えている。
- ・駅周辺や住宅地の公園・オープンスペースが不足。
- ・七夕まつりやジャズストリートなど活発な地域イベントの場となるスペースが不足。
- ・駅周辺には駅前広場以外にまとまったオープンスペースがなく、特に中杉通り沿道の東側にはほとんどない。



○将来像とまちづくりの目標

阿佐ヶ谷駅・南阿佐ヶ谷駅周辺は、両駅が約600mの距離で近接し、区を代表とするケヤキ並木の景観や、イベント、文化活動、商店街等のにぎわいや利便性と、後背のみどり豊かな閑静な住環境が共存したまちである。

また、区役所等の公共公益施設が多く立地する官庁街として災害時には、杉並区全体の安全を支える防災中枢拠点の機能を持つ地域であることから、「杉並の安全を支える防災中枢拠点」「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」を将来像としている。

まちづくりの目標としては、「Ⅰ災害に強い安全・安心なまち」「Ⅱ体系的な道路・交通が整備された移動しやすいまち」「Ⅲにぎわいや利便性がさらに高まり、区民や来街者が集い回遊したくなるまち」「Ⅳみどり豊かで美しい景観を誇れるまち」の4つを掲げている。

3. 杉並第一小学校等施設整備等方針（平成29年策定）

○施設整備概要

杉並第一小学校移転後の跡地については、駅前という立地を踏まえ来街者の増加や、**まちのにぎわい創出**に資する施設を整備することとし、**産業商工会館の移転およびホール機能の整備**を行うこととしている。

また、杉並第一小学校跡地の区が権利を有すると想定される規模から、関連団体事務所を含めた産業振興センターの移転等の検討が可能になることから、産業振興関連施設の集約化による新たな取組やイベントスペースの整備についても検討することとしている。

○まちづくり概要

杉並第一小学校および近隣病院周辺地区まちづくりのイメージとして、「安全・安心」「にぎわい」「みどり」の3つが挙げられている。

「安全・安心」では、杉並第一小学校移転改築を契機として、震災時に甚大な被害が予想される地域内に新たなオープンスペースの創出や、周辺道路基盤の整備により、災害に対する地域の安全性の向上を図ることとしている。

「にぎわい」では、駅至近の立地を生かし、杉並第一小学校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、新たなにぎわいの拠点づくりについて、検討することとしている。

「みどり」については、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むこととしている。

4. 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画（平成31年策定）

○まちの将来像

防災性・安心性の向上と、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

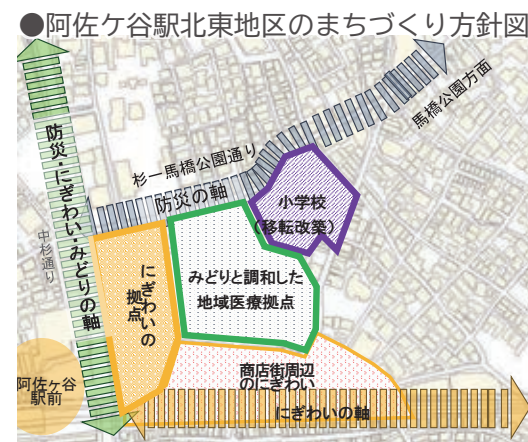
○まちづくりの目標

「災害に強い安全・安心なまち」「にぎわいや利便性が高まり、来街者が集うまち」「歴史と文化が調和したみどり豊かなまち」

○まちづくりの方針と取組の方向性

阿佐ヶ谷駅北東地区を「大規模敷地ゾーン」「商店街ゾーン」の2つに区分し、それぞれのゾーンごとの街区の特性等を踏まえたまちづくりの方針や取組みの方向性を定めている。検討対象地は、大規模敷地ゾーンに位置している。

大規模敷地ゾーンのまちづくりの方針として、**にぎわい・文化・交流・教育・医療などの多様な都市機能の向上や、みどりや周辺の住環境と調和したまちづくり**を計画的に推進することが明記されている。



5. まとめ

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より、阿佐ヶ谷駅周辺は「暮らしを支え、交流が生まれる“地域生活拠点”」としての整備が示されており、具体的な機能としては、地域性を生かした**個性的な商業環境**や、駅前にふさわしいにぎわい拠点の形成、**公共サービス施設の充実、文化・学習の場の整備**、福祉機能の集積、日常の憩い・災害時の安全を支える**広場・オープンスペースの創出**が期待されている。

阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針からは、阿佐谷は杉並の中心として発展してきた歴史あるまちであることや、中杉通りのケヤキ並木、商店街、文化イベントなど「地域主体でまちづくりを育ててきた」エリアということが読み取れる。

現状の課題として、駅周辺では歩行者・自転車・自動車の動線が交錯し、安全性が低いこと、駐車場・駐輪場が不足していること、公共公益施設の老朽化、公園・広場・イベントスペースなどのオープンスペースが不足していることが挙げられる。

これらを踏まえ、今後は歩行者が安全に通行できる**歩行者空間の整備**や**駐輪場・共同駐車場の整備**を進めることが重要である。また、更新時期を迎える**公共公益施設の再編・更新**も課題となっている。加えて、日常の憩いや地域イベント、防災機能にも対応可能な**広場・オープンスペースの整備**や、中杉通りのケヤキ並木を核とした**みどりのネットワーク形成**と良好な景観づくりの推進が必要である。

杉並第一小学校等施設整備等方針では、検討対象地について阿佐ヶ谷駅前という立地特性を生かし、土地利用の見直しによる**産業の振興やにぎわいの創出**などに資する施設の整備と、**産業商工会館の移転**が示されている。

また、周辺街区を含めたまちづくりとしては、「安全・安心」「にぎわい」「みどり」について次のように示されている。「安全・安心」では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を図ることとしている。「にぎわい」では、駅至近の立地を生かし、にぎわいの拠点づくりについて検討することとしている。「みどり」では、中杉通りや社寺地及び隣接する病院と連携した、**新たなみどりの創出とネットワーク化**を図るとともに、駅前にふさわしい快適で潤いのある空間の創出が検討されている。

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画では、まちづくりの目標とし、「災害に強い安全・安心なまち」「にぎわいや利便性が高まり、来街者が集うまち」「歴史と文化が調和したみどり豊かなまち」が挙げられており、これらの目標に即した機能の導入が期待される。具体的には、災害時の避難スペースとなる**オープンスペースの整備**や、**にぎわいの拠点**となるような施設、ケヤキ並木と連続した**みどりの整備**が挙げられる。

■調査から見てきた、検討のポイント

それぞれのまちづくりの方針等より、検討対象地には阿佐谷らしさを活かしながら「**駅前にふさわしいにぎわい拠点**」「**イベントや災害時の防災拠点として利用できるオープンスペース**」「**駐車場・駐輪場の整備**」「**中杉通りのケヤキ並木と連続したみどりの空間**」の4つの整備が必要と考える。

また、産業商工会館については、検討対象地へ移転することが示されているため、それと合わせて産業振興センター等の集約も検討が必要と考える。

■法的条件リスト

検討対象地についての法的な整理を行う。（凡例 法：建築基準法 安：東京都建築安全条例 都：都市計画法）

項目	設定条件	規定	該当法規等
道路	前面道路	幅員4m以上	法42
		接道長さ2m以上	法43
		幅員6m以上の道路に10m以上接道	安4
用途地域	都市計画区域	都市計画区域、市街化区域	都5・7
	用途地域	商業地域	都9
	建ぺい率	建ぺい率:80%	法53・1・一
	容積率	容積率:500%(一部600%)	法52・1・二
地域地区	高度地区	指定なし	
	防火地域・準防火地域	防火地域	都8・1・五、都9・20
		新たな防火規制区域	安7の3
	地区計画	阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 中杉通り沿道地区	都12の4、5
その他	景観計画区域	一般地域 商業地系 駅周辺等の商業地	景観法、杉並区景観条例、杉並区景観計画
	宅地造成工事規制区域	指定なし	宅地造成等規制法
	駐車場附置義務	駐車場整備地区等(商業地域)	東京都駐車場条例16
	自転車駐車場附置義務	指定区域(区内全域が対象) 規模については、施設用途により異なる	杉並区自転車の放置防止及び駐車場整備に関する条例
	雨水流出抑制	神田川流域の地域に該当	杉並区雨水流出抑制施設設置指導要綱
	廃棄物保管場所、再利用対象物保管場所	延床面積1,000㎡以上の建築物に該当	廃棄物保管場所等及び再利用対象物保管場所の設置に関する手引き
	中高層建築物の建築紛争の予防と調整	商業地域で高さが10mを超える建築物に該当 ※延床面積が10,000㎡を超える中高層建築物は東京都建築物紛争予防条例が適用	杉並区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例、東京都建築紛争予防条例
	大規模建築物の建築計画の周知	延床面積3,000㎡以上の大規模建築物に該当	杉並区まちづくり条例
	大規模開発事業	延床面積が10,000㎡以上の建築物の建築に該当	杉並区まちづくり条例
	建築物の建築に係る住環境への配慮	集合住宅以外で延床面積が1,500㎡以上の建築物に該当	杉並区まちづくり条例、杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱
	土壤汚染(東京都)	敷地面積3,000㎡以上の土地における土地の切り盛り、掘削その他の規則で定める行為に該当	都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
	土壤汚染	土地の形質の変更をしようとする場合であって、形質変更する面積が3,000平方メートル以上に該当	土壤汚染対策法
建築物の高さ	緑化	敷地面積200㎡以上の建築行為(新築)に該当 ※敷地面積1,000㎡以上のため、東京都への提出が必要。	杉並区みどりの条例、東京における自然の保護と回復に関する条例
	道路斜線制限	1:1.5、適用距離25m	法56・1・一
	隣地斜線制限	31m+1:2.5	法56・1・二
	日影規制	指定なし(商業地域) ※隣地:4h-2.5h(測定面4m)	法56の2・1
	高さ最高限度	40m 敷地面積1000㎡以上で敷地内に2/10以上公開空地を配置した場合:50m 敷地面積2000㎡以上で敷地内に3/10以上公開空地を配置した場合:60m ※40mを超える場合には、壁面後退10m以上	阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画
	電波伝搬障害	伝搬障害防止区域に該当 (31メートルを超える建築物等を建設しようとする場合、必要な事項を書面により総務大臣に届け出)	電波伝搬障害防止制度
	航空障害灯の設置	非該当(高さ60m以上の建築物を新築する場合に設置)	航空法
	建築物の構造制限	防火地域内、4階以上、1,500㎡以上	耐火建築物等
		耐火建築物等	法62・1

■阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画について

検討対象地は阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画区域内の中杉通り沿道地区に該当している。地区計画の目標は以下に示す通り。

1 災害に強い安全・安心なまち 2 阿佐谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち 3 にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまち

また、土地利用の方針として、中杉通り沿道地区は「駅至近の幹線道路沿道の立地を踏まえ、小学校跡地を一体的な街区として土地利用の見直しを行い、産業の振興やにぎわいの創出等に資する施設整備により、地域の商店街等の活性化にもつなげることなどを通じて、駅周辺にふさわしいにぎわいの拠点を形成する。」としている。

検討対象地に建築する場合、以下に適合させる必要がある。

- ・ 建築物の敷地面積の最低限度：敷地面積の最低限度は1,000㎡とする。
- ・ 壁面の位置の制限：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、右図で定める後退距離の数値以上とする。
※壁面の位置の制限が定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、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、さく、門、通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。
- ・ 建築物等の高さの最高限度：40m（最高60m）
(1)敷地面積 1,000 ㎡以上の敷地で、敷地内に 10 分の2以上の公開空地を配置したものは 50mとする。
(2)敷地面積2,000㎡以上の敷地で、敷地内に10分の3以上の公開空地を配置したものは60mとする。
(3)建築物の高さが40mを超える部分の壁面の位置の制限の適用にあたっては、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は10m以上とする。（1号壁面）
- ・ 建築物の緑化率の最低限度：敷地面積 1,000 ㎡以上の敷地については1/10 とする。
- ・ 建築物等色彩等の制限：建築物の外壁、屋根等の色彩は、地区内や周辺との景観的調和に配慮して建築する。
- ・ 垣又はさくの構造の制限：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。
- ・ 歩道状空地および沿道緑地：歩道状空地および沿道緑地を右図に定める。【歩道状空地】1号2.5m、2号2.0m 【沿道緑地】1号2.0m

■水害ハザードマップ

検討対象地周辺の水害ハザードマップを以下に示す。

検討対象地内は一部が浸水想定（0.1～0.5m未満）となっている。

●わが家の水害ハザードマップ(すぎナビ)



●阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画図



※壁面後退は道路境界線からの距離とする。

※歩道状空地・沿道緑地は中杉通り沿道地区のみ示す。

■周辺施設マップ

検討対象地の敷地特性を把握するため、阿佐谷地域の特性を整理するとともに、周辺環境との比較分析を行う。

○阿佐谷地域について

- ・地域の中央にはJR阿佐ヶ谷駅があり、南側の青梅街道地下には東京メトロ南阿佐ヶ谷駅がある。
- ・駅周辺やその道路沿いに商店街が形成され、周辺に集合住宅地、後背地に低層住宅地が広がる。
- ・地域南側には和田堀公園及び、善福寺川緑地があり、みどり豊かな空間を形成している。

○杉並区における阿佐谷地域の位置づけ

- ・阿佐ヶ谷、高円寺、西荻窪駅周辺はまちづくりの取組熟度が高い、「地域生活拠点」として位置づけられている。(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より)
- ・その中でも阿佐谷はJR阿佐ヶ谷駅を中心に徒歩圏内(半径1km)に杉並区役所や杉並警察署、杉並消防署など多くの公共施設が集積された地域である。

○周辺施設の老朽化について

- ・多くの公共施設で老朽化がみられ今後の建替えの課題が懸念されている。
- ・杉並区役所東棟は耐震改修済で2033年(築70年)までは十分に使用できる状況であるが、現行の「震災時に本庁舎機能を維持するのに必要な基準」には既存不適格となっている。
- ・また、職員数も計画時想定よりも増大しており、狭あい化が課題となっている。分庁舎や複数の民間ビルにも職員が分散し、会議室不足のため外部賃借も発生している。(杉並区役所本庁舎改築等課題検討報告書より)

○周辺地域との比較

- ・けやき並木(中杉通り)が形成する区内屈指の緑や駅周辺社寺等の緑の景観が特徴的である。
- ・高円寺のライブ文化・サブカルチャーを軸とした広域的集客力に対し、阿佐谷は、パールセンターなどの商店街を核とした、多世代が交流する強固な地域コミュニティを形成している。
- ・ジャズ・お笑いなど、生活に溶け込んだ多様な文化資源を持っている。(駅前の有名芸能事務所の存在や、複数の小規模舞台がある。)
- ・高円寺には「座・高円寺」、荻窪には「杉並公会堂」といった特徴的なホール(講演や発表の場)が駅近くにある。
- ・阿佐ヶ谷駅北口側では、高円寺のような駅前広場や、荻窪のような駅直結型商業施設に付随するオープンスペースは少なく、駅前空間の多くが中杉通りやバスターミナルによって構成されている。
- ・図書館は各地域にバランス良く配置されているが、駅前など利便性の良い場所には少ない。

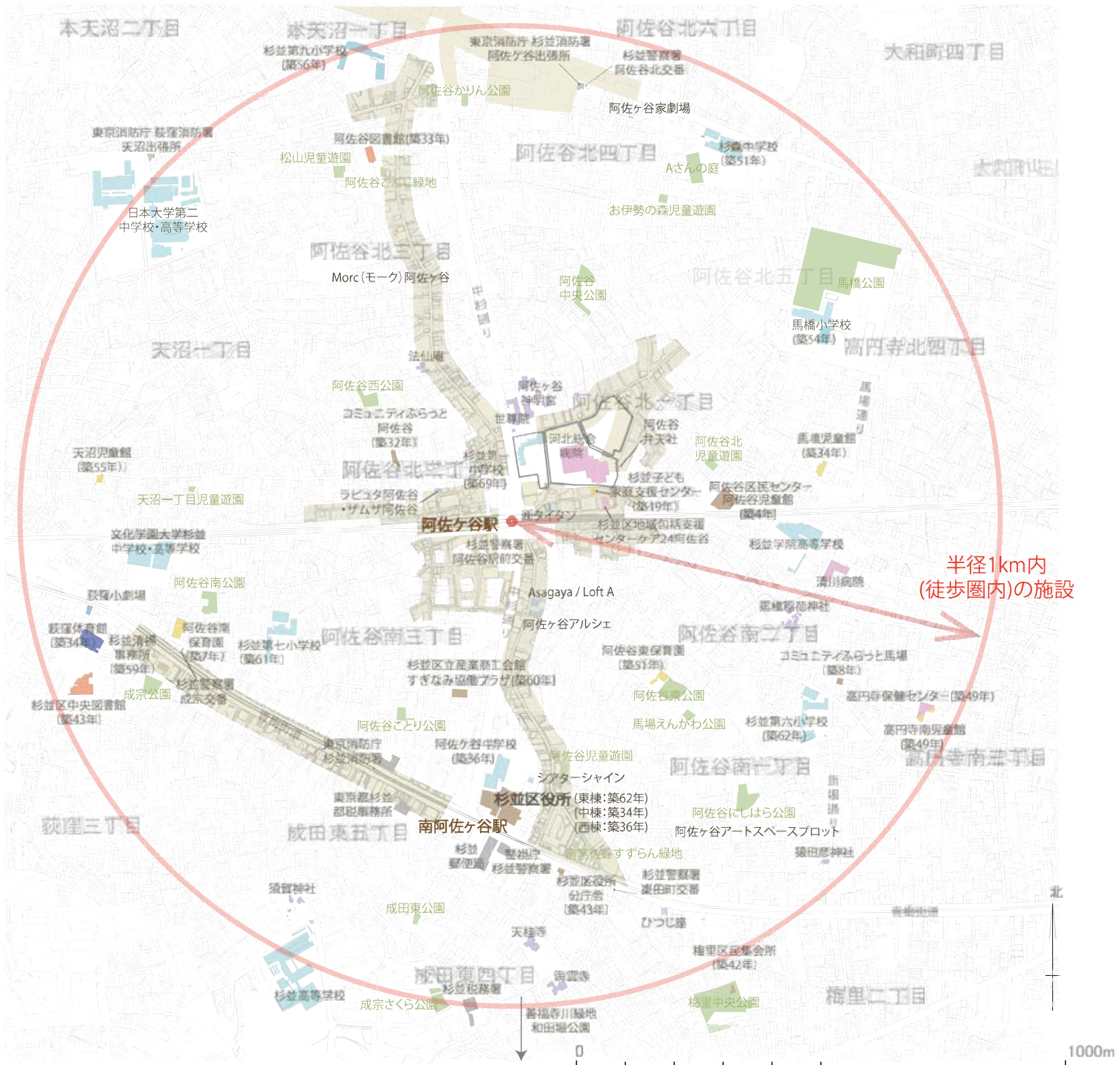
●阿佐ヶ谷駅周辺と近隣地域の施設



■阿佐谷地域の現状整理

- ・公共公益機能や公共施設が集中しており、手続きや医療・福祉にアクセスしやすい環境が整っている。身近に支援があることで、子育て世代や高齢者にとっての生活上・心理的な安心感につながっている。
- ・駅周辺や通り沿いの商店街、みどりの景観などが良好な住環境を形成している。
- ・多様な文化資源が見られる一方で、まちの象徴となる劇場・ホールがないことや、駅前では人々が滞留し交流やにぎわいを生み出すための広場空間が少ない状況にある。

●阿佐ヶ谷駅から半径1km内(徒歩圏内)の施設



区役所・区民センター	子育て関連	図書館	区立公園	神社仏閣等
学校	体育館	保健・医療等	官公庁等(区除く)	文化・芸能等
				商店街

■阿佐谷地域の人口構成について

検討対象地の利用者を想定するため、阿佐谷地域の人口データを調査する。

本調査では、阿佐谷地域の昼間・夜間人口を把握するため、最新の公的統計である国勢調査の町丁別昼間人口推計値（東京都公表：令和2年10月時点）を用いる。なお、年代別の昼間・夜間人口については、阿佐谷地域のデータが存在しないため、杉並区全体のデータを基に分析を行う。※国勢調査では、夜間人口＝常駐人口(居住者数)としている。

①総人口・年代別人口

阿佐谷地域（阿佐谷北1～6および南1～3丁目）の総人口および年代別の人口を表1に、年代別の割合を図1に示す。

20代～50代の割合が59%と高く、現役世代が多く居住していることが読み取れる。0～19才までは約10%程度であり、現役世代の人口に比べて子どもが比較的小さいことがわかる。

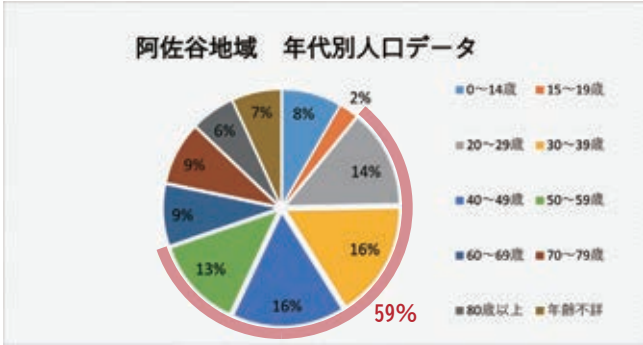


図 1 阿佐谷 年代別人口
(杉並区統計書 令和6年(2024年)版 3 国勢調査 令和2年10月時点)

町丁	人 口	0～14歳	15～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	年齢不詳
阿佐谷南	19 892	1 506	443	2 887	3 522	3 208	2 474	1 705	1 598	1 105	1 444
阿佐谷北	25 526	2 293	702	3 389	3 925	4 026	3 292	2 207	2 374	1 651	1 667
合計	45 418	3 799	1 145	6 276	7 447	7 234	5 766	3 912	3 972	2 756	3 111

表 1 阿佐谷 世代別人口
(杉並区統計書 令和6年(2024年)版 3 国勢調査 令和2年10月時点)

②全体の昼間人口・夜間人口

阿佐谷地域の方の昼間人口・夜間人口は、図2の通り。

検討対象地である阿佐谷北エリアについては、夜間人口に比べ、昼間人口の方が少なくなっている一方で、阿佐谷南エリアは昼間人口の方が多くなっている。 昼夜間人口比率は阿佐谷北が約75%、阿佐谷南が約113%であることから、阿佐谷北エリアについては昼間にはほかの地域に通勤・通学するために出ていく人が多いエリア、阿佐谷南エリアについては昼間に多くの人が働くオフィス街のエリアであることがわかる。

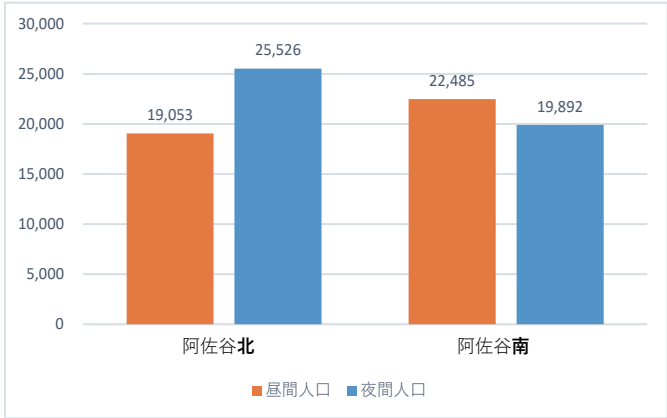


図 2 阿佐谷 昼間人口・夜間人口
(令和2年国勢調査による 東京都の昼間人口 令和2年10月時点)

③年代別昼間人口・夜間人口

年代別阿佐谷地域のデータが存在しないため、杉並区全体のデータを使って考察する。

杉並区の昼間人口の人口別割合は図3・4の通り。

男性・女性ともに40～49歳が最も多く、次いで30～39歳、50～59歳や20～29歳が多くなっている。男女ともに30代・40代がボリュームゾーンであることから、区内で就労する人が一定数存在することを表している。また、15歳未満の割合は男女ともに11～13%である。①で示した阿佐谷地域と比較すると、区全体の昼間人口においては子ども世代も一定割合を占めており、通学・通園等に伴う区内流入の影響が考えられる。

以上のことから、杉並区は30～40代だけでなく、若者から高齢者までバランスよく昼間の人口を構成していることが分かる。

男性・女性共に若年層（15～29歳）の割合が男性は17%、女性は16%と多いことがわかる。これは、杉並区内に大学や専門学校、あるいは若手社会人向けの単身者向け物件が多いことが影響していると考ええる。

また、女性の人口別割合の特徴として、50代～70代の各層が10%以上をキープしており、中高年層（50～70代）の滞在率が高いことが挙げられる。男性に比べてこの世代の割合が安定して高い傾向にある。

このことから、50～70代の女性が、家事や地域活動、区内での短時間労働などで日中を杉並区内で過ごしていることが推察される。

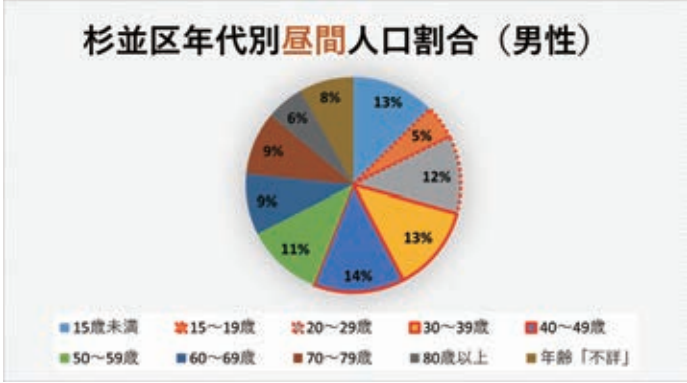


図 3 杉並区昼間人口（男性・年代別）
(杉並区統計書 令和6年(2024年)版 3 国勢調査 令和2年10月時点)

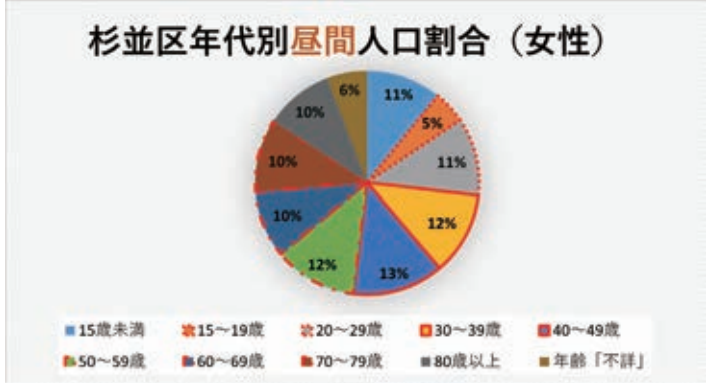


図 4 杉並区昼間人口（女性・年代別）
(杉並区統計書 令和6年(2024年)版 3 国勢調査 令和2年10月時点)

杉並区の夜間人口の人口別割合は図5・6の通り。

30～49歳の割合が、男性は30代（15%）+40代（16%）＝計31%、女性は30代（14%）+40代（15%）＝29%と高くなっている。昼間はこの層が約25%前後だったのに対し、夜間はさらに割合が増えていることから、「住宅地」としての機能を裏付けている。また、若年層（20代）についても、昼間（男12% / 女11%）に比べ、夜間（男13% / 女14%）は割合が上昇していることがわかる。

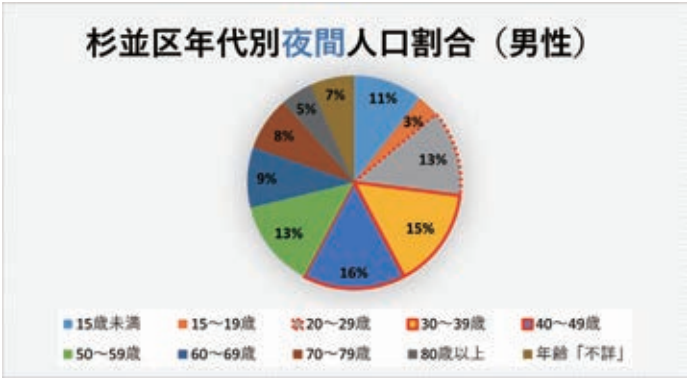


図 5 杉並区夜間人口（男性・年代別）
(杉並区統計書 令和6年(2024年)版 3 国勢調査 令和2年10月時点)

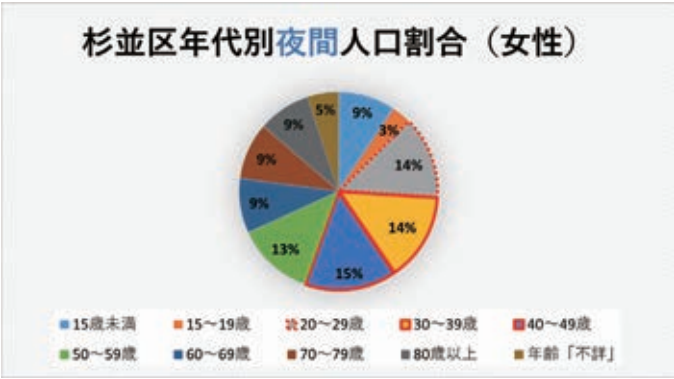


図 6 杉並区夜間人口（女性・年代別）
(杉並区統計書 令和6年(2024年)版 3 国勢調査 令和2年10月時点)



■人口データよりわかること

阿佐谷地域の人口データより、阿佐谷地域は30～40代が多く居住している地域であることがわかる。また、子どもの人口割合が比較的小さいこともわかる。

杉並区全体の昼間人口・夜間人口の比較から、杉並区は都心部への通勤・通学者が多い「住宅地」としての性格が読み取れる。一方で、住宅地でありながら、昼間はシニアや子育て層だけでなく、区内の事業所等で働く現役世代や、通学・通園で利用する子ども世代も多い。このことから、昼夜を問わず多世代が過ごすエリアであるといえる。

■阿佐谷の歴史（1850 年～現在 年表）

・阿佐谷の歴史を踏まえ、まちの成り立ちや、ここに暮らしてきた人々の営みとその変遷を読み解き、検討を行った。

阿佐谷の歴史	杉並第一小学校の歴史	阿佐谷の歴史	杉並第一小学校の歴史
●1850～1890年代(江戸末期～明治期) 1850年代:阿佐ヶ谷村(武蔵国多摩郡)の農村地帯。畑作や養蚕が盛んで、静かな農村風景が広がる。 1878年(明治11年):郡区町村編成法により東京府東多摩郡に属す。 1889年(明治22年):市制町村制施行、「杉並村」に属する。 1889年(明治22年):甲武鉄道(現・中央線)開通、中野～立川間が結ばれる。 初代村役場は「世尊院」の境内(開村時～1922年)	1875年(明治8年) 第一大学区東京府管内第三中学区第九番公立桃園学校第一分校として開設(仮校舎:馬橋清見寺) 児童数:55名  1884年(明治17年) 現在地に新校舎を建築・移転  1902年(明治35年) 桃野尋常高等小学校に改称 児童数:1,959名 1910年(明治43年) 父兄懇談会・学芸会・展覧会を開催(以後毎年) 教室不足のため、8坪の校舎一棟増築 	●1950～1960年代(高度経済成長期) 1952年(昭和27年):中杉通り(阿佐ヶ谷駅南側)が開通。駅前整備が進む。 1953年(昭和28年):地域住民の寄付による、119本のケヤキを植樹(現在約270本) ●けやき並木のはじまり 阿佐谷のけやき並木は、戦時中の建物疎開によって生まれた防火地帯を活用した街づくりの中で誕生した。1945年の空襲で駅周辺や「けやき屋敷」が焼け、多くのけやきが失われましたが、一部が焼け残ったことから「この土地にはけやきが適している」と考えられた。1953年に地域住民が寄付を集めて119本のけやき苗木を植樹し、復興の象徴として中杉通りの並木道が整えられた。 1954年(昭和29年):第1回七夕まつり開催。 1962年(昭和37年):東京メトロ丸ノ内線が荻窪まで延伸、阿佐谷エリアへのアクセスが飛躍的に向上。 1962年(昭和37年):パールセンターアーケード(初代)の商店街が完成 1964年(昭和39年):中央線(中野～荻窪間)が高架化、踏切が解消され、利便性・安全性がアップ。 1964年(昭和39年):アニメ制作会社東京ムービーが阿佐谷に誕生。以降、阿佐谷を中心に制作や撮影を請け負う関連会社がいくつも設立され、杉並アニメ史の幕開けとなる。 1965年(昭和40年):行政地名の表記を住居表示実施に際し「阿佐谷」に統一。 映画館や劇場が複数立ち並び、大衆文化の発信地としてにぎわう。	1957年(昭和32年) RC造校舎への改築工事開始 (西校舎3階建てから順次改築) 児童数:1,140名  1965年(昭和40年) RC造校舎改築進む、プール整備完了 児童数:629名  1975年(昭和50年) 創立100周年、記念碑建立 児童数:690名 1977年(昭和52年) 児童数:710名  1992年(平成4年) 児童数:365名  2011年(平成23年) 耐震補強工事完了 児童数:422名  2025年(令和7年) 併設1施設移転改築工事設計着手 児童数:314名 創立150周年 
●1900～1910年代(明治後期～大正初期) 1906年(明治39年):甲武鉄道が国有化、中央本線の一部になる。 1919年(大正8年):都市計画法の制定により、阿佐谷周辺でも将来的な区画整理の制度的基盤が整う。	1925年(大正14年) 8月:杉並第一尋常高等小学校に改称、徽章制定 12月:仮校舎として使用していた天祖神社社務所を返却  1932年(昭和7年)頃杉並役所と青梅街道  1945年(昭和20年)阿佐ヶ谷駅前強制疎開	●1970～1980年代 ジャズ喫茶やライブハウスが増え、音楽文化が根付く。 小劇場運動やアンガラ演劇、漫画家・アニメーターの居住も目立ち、独自の文化圏を形成。 1981年(昭和56年):中杉通り(北口側)が開通、駅北口の交通環境が改善。 ●1990年代 1993年(平成5年):現杉並区役所庁舎完成、阿佐谷が区政の中心地となる。 1995年(平成7年):「阿佐谷ジャズストリート」スタート。 七夕まつりも観光資源化、来場者が数十万人規模へ ●2000～2010年代 古民家カフェや個人経営の雑貨店などが増え、多様な文化が混じる街へ。 2005年(平成17年):アニメーションミュージアムが隣接する荻窪に開設。 2014年(平成26年):阿佐谷アニメストリート開業(～2019年閉鎖)、サブカル拠点として話題に。 2019年(平成31年):阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画を制定 ●2020年代(現在進行形) 2020年(令和2年):東京都市計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 2021年(令和3年):杉並区がアニメ制作会社集積全国1位となる。(149社/811社中) 2022年(令和4年):阿佐谷地域区民センターが阿佐谷けやき公園内に移転。けやき公園プールが廃止に。 2023年(令和5年):お笑い事務所タイタンが阿佐谷に移転。 2025年(令和7年):河北総合病院が隣地に移転。 若者によるリノベーションカフェ・ギャラリーが続々オープン。	●1920～1930年代(大正末～昭和初期) 1921年(大正10年):青梅街道に堀之内軌道(戦後の都電杉並線)が開通。1963年廃線。 1922年(大正11年):阿佐ヶ谷駅が開業。駅利用者が増加。 1923年(大正12年):関東大震災後、住宅地として急速に展開。 1924年(大正13年):現在の区役所の場所に庁舎を新築・移転する。 1930年代:作家・詩人・芸術家が集住、「阿佐ヶ谷文士村」と呼ばれる文化圏が誕生。 太宰治、井伏鱒二、與謝野晶子、山本有三らが暮らし、カフェや下宿が文学サロンのような場になる。 1932年(昭和7年):杉並区が誕生(荻窪・和田堀内・井荻・高井戸の4町合併)。 ●1940年代(戦時期～戦後復興) 1945年(昭和20年):駅周辺の商店街の西側を強制的に立ち退かせて更地化し、延焼を塞ぐ防火地帯に。

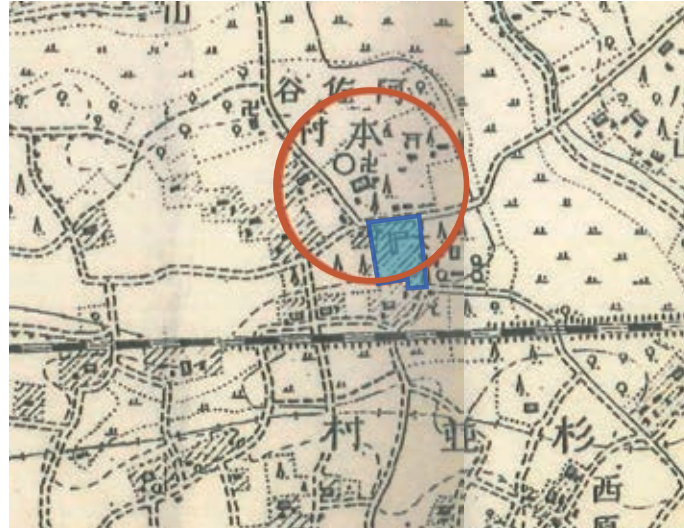
■歴史まとめ①

- ・江戸時代の阿佐ヶ谷村に始まるこの地域は、文豪たちが集った「阿佐ヶ谷文士村」をはじめ、ジャズや映画、アニメなど多様な文化を育んできた。
- ・また、地域住民の寄付による中杉通りのけやきの植樹、パールセンターの発展などに見られるように、住民主体の自発的なまちづくりが継続的に行われ、現在のまちの姿へと発展してきたことがうかがえる。



■阿佐谷の歴史（古地図）

明治 39 年の阿佐谷



●**阿佐ヶ谷村の鎮守「神明宮」**
旧阿佐ヶ谷村の鎮守で、創祀は建久年間（1190～1198）頃とされる。始まりは、日本武尊が東征の帰途、阿佐ヶ谷の地で休息し、後に尊の武功を慕った村人が1社を建て「神明宮」を寄進したことからという。



大正 6 年の阿佐谷



●**杉並区の成立と世尊院の変遷**
1889年、田端・馬橋・高円寺・成宗・阿佐ヶ谷・天沼の6カ村が合併して杉並村が誕生し、名称は青梅街道沿いの杉並木に由来する。**初代村役場は中央線北側の世尊院境内に置かれ**、明治から1922年まで使用された。1924年に杉並町となり、事務量の増加に伴い1926年に現在の区役所付近へ庁舎を新築移転、1932年には東京市杉並区となった。世尊院は1429年頃創建の古刹で、1977年の中杉通り建設により境内が分断され、本堂が移築されている。



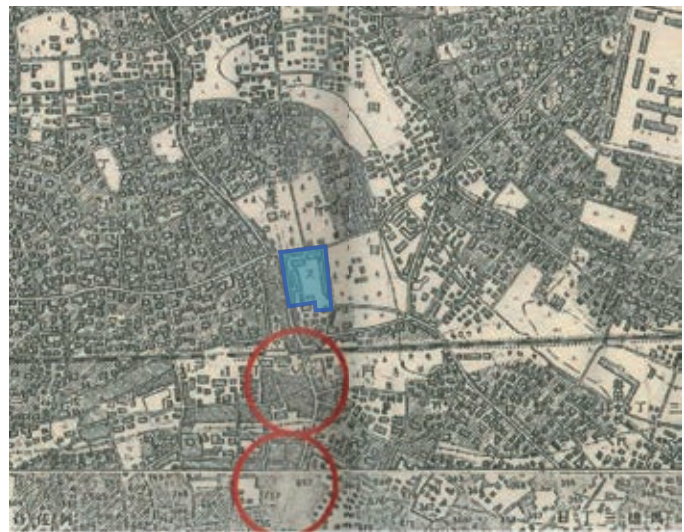
昭和 5 年の阿佐谷



●**河北総合病院とけやき屋敷**
河北総合病院は、1928年に阿佐ヶ谷駅近くで創立された地域密着型病院で、現在は353床を有し、健診・訪問看護・介護まで幅広い医療・福祉事業を展開している。
2025年には、**私有地であり地権者の長年の努力と負担によって維持され、駅周辺の貴重な緑地として親しまれてきた「けやき屋敷」へ、既存の緑を活かしながら移転。**



昭和 12 年の阿佐谷



●**子どものあそび場だったケヤキ並木の「中杉通り」**
南阿佐ヶ谷の区役所前から練馬区貫井まで約5kmを結ぶ道路で「中野～杉並」を由来とする。戦前に計画されたが、戦時中の建物疎開で生じた空き地は戦後、子どもの遊び場として使われていた。**1954年に地元有志が募金で集めた約66,000円を区に提供し、ケヤキの苗119本を植樹した。**1981年に南北貫通して現在の姿となった。現在は都道427号瀬田貫井線として、ケヤキ並木が象徴的な幅20mの道路である。



昭和 31 年の阿佐谷



●**色とりどりの「七夕まつり」**
阿佐ヶ谷駅南口の毎年8月に**パールセンターで開催**され、全長約700mのアーケードを商店ごとの工夫を凝らした飾りが彩る。1954年に、**夏の集客に悩む商店主たちが始めた祭り**で、当初は人も少なかったが、1962年にアーケードが完成して以降、来場者が増加。現在では人気キャラクターや時事的な張りぼてなど多彩な装飾が特徴となり、5日間で約85万人を集める大規模な祭りへと発展した。



昭和 58 年の阿佐谷



●**平日は快速停車、休日は静かな街**
1969年、総武線・東西線が中野～三鷹間で延伸・複々線化されたことで、杉並区民の鉄道利便性は大きく向上した。一方で国鉄は、総武・東西線が並行することを理由に、中央線快速を高円寺・阿佐ヶ谷・西荻窪の3駅で通過させる計画を立てた。1961年に、住民が高架化用地の確保に協力する代わりに「中央線快速を全駅停車させる」とする覚書が交わされていたため、地元はこれを約束違反として強く反対した。その結果、「**平日は停車、土日・祝日のみ通過**」という妥協案で合意が成立する。

●鎌倉街道

鎌倉を起点に各地を結ぶ中世以来の古道の総称である。上道・中道・下道と称される三本の道筋で、区域に残る鎌倉街道は、中道から派生した道筋と見られる。



●阿佐ヶ谷道（鎌倉街道）

大宮八幡宮からは南西に鎌倉街道が延び、一之鳥居から北へ向かう道は斜面を下りながら阿佐谷へ続く【阿佐ヶ谷道】である。坂を下ると善福寺川にかかる橋を渡り、広い低地へと出る。現在は都立和田堀公園として整備され、和田堀池や釣り堀があり、豊かな自然が残されている。

街道はさらに北へ進み、松の木台地の坂を上る。左手には松ノ木遺跡があり、古墳時代の住居が復元された公園となっている。庚申塔を過ぎ、五日市街道を横切ると住宅街に入り、右手に梅里中央公園、その向かいに1737年建立の関口の地蔵尊が立つ。「関口」という地名も鎌倉街道に由来すると伝えられる。やがて道は青梅街道に突き当たり、これを渡ると「すずらん商店街」、さらに阿佐ヶ谷駅前のアーケード街「阿佐谷パールセンター」へと続く。パールセンターもかつての鎌倉街道の道筋を受け継いでおり、途中の小さな十字路には江戸時代の庚申塔が残り、往時の面影を今に伝える。

現在の阿佐ヶ谷駅周辺は商店街が立ち並ぶ賑やかなエリアだが、かつては鎌倉街道沿いに集落が点在していた。源義家が後三年の役の帰途に大宮八幡宮を参拝し、阿佐谷に宝仙寺を創建したという伝承からも、この道が古くから重要な交通路であったことがうかがえる。



■歴史まとめ②

検討対象地周辺は、古くから地域にとって重要な場所として位置づけられてきた。個人宅として維持されてきた通称「けやき屋敷」では、ケヤキの緑が今日まで継承されている。また、戦後に整備されたケヤキ並木や七夕祭りは、住民主体の自発的な投資と情熱によって実現したものであり、この地に根付く「自治の精神」がまちの個性を形づくっている。利便性よりも落ち着いた住環境を優先し、中央線快速が土日に通過となった経緯も、住民の主体性が都市形成に強く反映された象徴的な事例である。



■1 章まとめ

- ・1章において示した基礎条件の整理について、改めて整理を行う。

○まちづくり等の方針や計画について



まちづくりの方針等より、検討対象地には阿佐谷らしさを活かしながら
①「駅前にふさわしいにぎわい拠点」②「イベントや災害時の防災拠点として利用できるオープンスペース」③「駐車場・駐輪場の整備」④「中杉通りのケヤキ並木と連続したみどりの空間」の整備が必要と考える。

また、産業商工会館については、検討対象地へ移転することが示されているため、それと合わせて産業振興センター等の集約も検討が必要と考える。

○法的条件リスト



検討対象地は阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画区域内の中杉通り沿道地区に該当しており、建築する場合の制限があるため、検討の際には留意する必要がある。

また、水害ハザードマップより、検討対象地内は一部が浸水想定（0.1～0.5m未満）となっている。

○周辺施設マップ



阿佐谷エリアの特性と位置づけ

阿佐谷は、杉並区において「地域生活拠点」として位置づけられている。
①公共施設の集積：阿佐ヶ谷駅を中心に、半径1km圏内に区役所、警察署、消防署などの行政・公共機能が集中しており、手続きや医療・福祉にアクセスしやすい環境が整っている。住民にとって身近に支援がある「安心感」を与える大きな強みとなっている。
②公共施設の老朽化：駅周辺公共施設には築40から50年を経過している建物が多く、安全性への懸念も見られる。
③都市機能の不足：高円寺や荻窪と比較し、まちを象徴する「特徴的なホール」や、駅前の人の交流やにぎわいを生むための「滞留できる広場」が不足している点が今後の検討課題である。

○阿佐谷地域の人口構成について



阿佐谷地域の人口データより、阿佐谷地域は30～40代が多く居住している地域であることがわかる。また、子どもの人口割合が比較的少ないこともわかる。

杉並区の昼間人口・夜間人口の比較から、杉並区は都心部への通勤・通学者が多い「住宅地」としての性格が読み取れる。一方で、住宅地でありながら、昼間はシニアや子育て層だけでなく、区内の事業所等で働く現役世代や、通学・通園で利用する子ども世代も多い。このことから、昼夜を問わず多世代が過ごすエリアであるといえる。

○阿佐谷の歴史



阿佐谷は、住民自らがまちの個性を形作ってきた歴史や、アニメや文士村、ジャズ、お笑いなど多様な文化的特徴を持つ。

①住民主体の緑の創造：検討対象地周辺は、古くから地域にとって重要な場所として位置づけられてきた。個人宅として維持されてきた通称「けやき屋敷」では、ケヤキの緑が今日まで継承されている。また、中杉通りのケヤキ並木は、戦後の復興期に住民が寄付を募り、自ら119本の苗木を植樹したことから始まった。

②重層的な文化の醸成：大正から昭和にかけた「阿佐ヶ谷文士村」は、阿佐谷の文化的土壌を形成し、1970年代以降のジャズや演劇、そして現代のアニメ産業やお笑い文化など多様な文化的要素が引き継がれている。

③にぎわいと伝統の共存：1954年に夏の集客対策として始まった「阿佐谷七夕まつり」は、商店主による手作りの巨大なはりぼてが特徴であり、現在では5日間で約85万人を動員する大規模な祭りへと発展。

④日常を支える商業文化：パールセンターをはじめとする活気ある商店街は、阿佐谷のにぎわいを生み出している。



■検討対象地の周辺環境まとめ

- ①多世代が過ごす住宅地：都心への通勤・通学者が多い一方、昼間もシニアや子育て層、区内就業者が集う。
- ②地域生活拠点：区役所・警察・消防などの行政機能が集中し、住民に身近に支援がある「安心感」を与える。
- ③公共施設の老朽化：築40～50年を経過する建物が多く、更新時期をむかえている。
- ④滞留空間の不足：高円寺・荻窪に比べ、象徴的な「ホール」や人が集える「広場」が不足している。
- ⑤「駅前にふさわしいにぎわい拠点」「イベントや災害時の防災拠点として利用できるオープンスペース」「駐車場・駐輪場の整備」「中杉通りのケヤキ並木と連続したみどりの空間」の整備が必要。
- ⑥歴史と文化：住民が主体となって地域の景観や文化を育て、地域の魅力や都市環境を形成してきた。このような住民主体の活動が、阿佐谷のまちづくりの基盤となっている。
- ⑦住民主体の緑の創造：中杉通りのケヤキ並木は、戦後、住民自らが寄付を募り植樹した歴史を持つ。
- ⑧重層的な文化の醸成：文士村から始まり、ジャズ、演劇、アニメ、お笑いなど多様な文化が引き継がれている。
- ⑨伝統とにぎわいの共存：「阿佐谷七夕まつり」「阿佐谷ジャズストリート」などの地域イベントや、活気ある商店街が、日常の賑わいを生んでいる。