

第 209 回杉並区都市計画審議会
令和 7 年 3 月 28 日
都市整備部市街地整備課

意見聴取 1

杉並区景観計画の改定案について

資料 1 杉並区景観計画（案）

参考資料 『第 208 回都市計画審議会』における
ご意見等への対応状況一覧

杉並区景観計画 (案)

令和7年(2025年)



1
現
状
把
握

第 1 章	景観計画とは	1
0 1	景観計画の位置づけと役割	1
0 2	対象区域	3
0 3	計画の改定にあたって	4
第 2 章	杉並区の景観特性	5
0 1	杉並区の景観の成り立ち	5
0 2	4つの要素から見える景観特性	6
0 3	地域別から見える景観特性	12
第 3 章	現状と課題	41
0 1	景観づくりの実績	41
0 2	区民の声	43
0 3	景観づくりの課題	47

2
目
標

第 4 章	将来像と基本理念	51
0 1	将来像	51
0 2	基本理念	52

3
方
針

第 5 章	取組方針	53
0 1	課題解決に向けた取組方針	53

	景観法令による	
第6章	行為の規制・誘導	55
01	市街地特性別の目標と方針	56
02	景観形成基準	72
03	行為の届出	99
04	大規模建築物や公共施設に係る 事前協議と景観形成指針	100
05	屋外広告物の表示・掲出に係る事前相談	106
第7章	景観法等の制度活用	110
01	景観法に基づく制度の活用	110
02	まちづくり条例等に基づく制度の活用	120
	他部門との連携	
第8章	による景観づくり	122
01	みどりの保全・創出	123
02	まちなか整備	126
03	歴史と文化の保存・活用	129
	景観づくりの	
第9章	推進に向けて	130
01	モデル地区における景観づくり	130
02	景観づくりの普及啓発	134
03	東京都や周辺区市との連携による 景観づくり	134

資料編	137
-----	-----

1	みどり豊かな住宅都市における 景観づくりの参考例	138
2	杉並区における土地利用の状況	152
3	区民の皆様からのご意見	154
4	杉並区景観条例及び 杉並区景観計画等策定組織	165
5	杉並区景観計画改定までの検討経過	166
6	用語集	167

第 1 章

景観計画とは



01

景観計画の位置づけと役割

1 はじめに

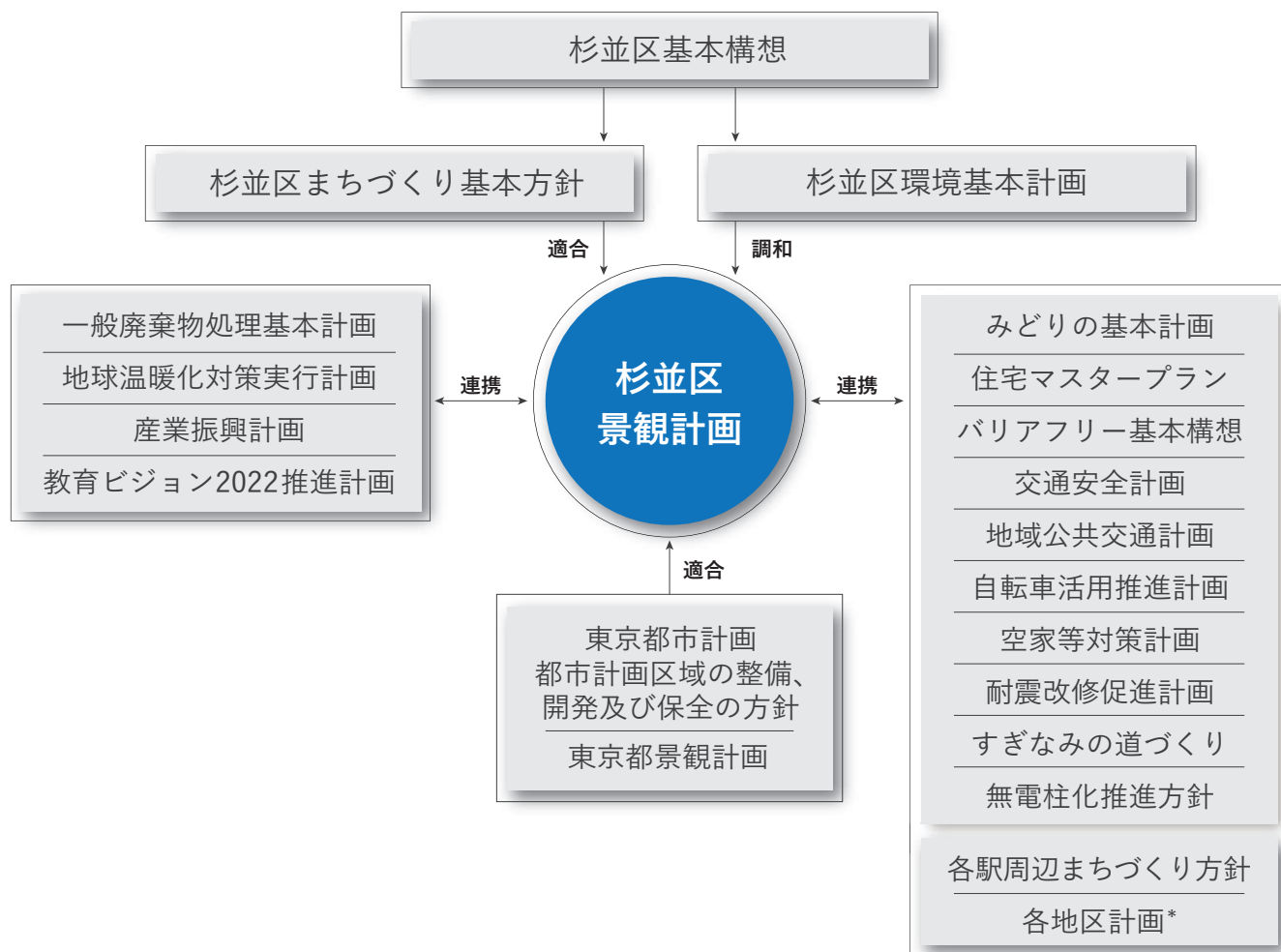
杉並区は、以前から行ってきた景観づくりの取組に加え、平成 16 年（2004 年）に制定された「景観法」に基づく仕組みや区独自の施策を積極的かつ効果的に展開するため、平成 20 年（2008 年）に「杉並区景観条例」を制定し、平成 21 年（2009 年）に東京都の同意を得て、景観法による「景観行政団体」となりました。これにより、区は、法令に基づく景観計画の策定が可能となり、平成 22 年（2010 年）に「杉並区景観計画」を策定しました。

以降、区は、この景観計画に基づき、良好な住宅都市としての景観を守り、さらにみどり豊かで美しい景観を進展させていくため、総合的かつ体系的に景観施策の展開を図っています。



2 位置づけ

「杉並区景観計画」は、景観法第8条第1項及び杉並区景観条例第8条第1項の規定に基づき定める法定計画です。



3 役割

杉並区景観計画の役割は、以下の3つを基本としています。

1	2	3
「杉並区まちづくり基本方針」に定められている「景観まちづくり方針」に即した、杉並区の総合的な景観形成の指針	景観法及び杉並区景観条例に基づいた、具体的な取組の実施方法等の規定	区、区民及び事業者が連携・協力して景観まちづくりに取り組むための指針

本文中「*」の用語は、「資料編6 用語集」(P.167～171)に説明を記載しています。

4 景観づくりの担い手

景観は、多様な要素で構成されています。例えば、みどりのような自然環境はもちろん、落ち着いた色の建物や歴史的な建築物等も景観の要素です。それは公有のものに留まらず、その多くが、民間所有の土地や建物など、私有のもので構成されています。

そのため、良好な景観づくりとは、区をはじめとした行政と、区民及び事業者のそれぞれが担い手の一員となり、自らの役割を果たし、連携・協力して取り組んでいくものです。



02 対象区域

杉並区は、東京の背骨といえるＪＲ中央線を抱え、東京 23 区の西部に位置し、面積は 34.06 k m²です。東は中野区、渋谷区、西は三鷹市、武蔵野市、南は世田谷区、北は練馬区と接しています。

区の景観をさらに美しく魅力あるものにするため、また、身近なまちなみの景観を守り、育て、継承していくために、区全域を景観法第 8 条第 2 項第 1 号に規定する「景観計画区域」とします。



1 改定の背景

杉並区では、平成22年（2010年）4月に「景観法」及び「杉並区景観条例」に基づく「杉並区景観計画」を策定し、平成28年（2016年）6月に、社会情勢の変化への対応や景観施策の充実を図るため、第1回改定を行いました。

令和3年（2021年）10月には「みどり豊かな住まいのみやこ」を杉並区が目指すまちの姿とする新たな基本構想を策定し、令和5年（2023年）3月には「杉並区まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）」を改定して、「景観まちづくり方針」などに加え、「ゼロカーボンシティを目指すまちづくり方針」を掲げました。令和4年（2022年）5月には「杉並区環境基本計画」についても、改定しました。

また、景観づくりに関心はあっても、区の実情までは知らない人の割合が非常に高い（P.46参照）という実情も把握できたことから、区民等からの意見も伺ったうえで、右記の3点を目的に、第2回改定を行うこととしました。

1

最新の行政計画の内容を本計画に適切に反映していくこと

2

行政、区民及び事業者の3つの主体が、それぞれの役割を果たし、景観づくりに取り組むこと

3

景観づくりの取組の周知や意識啓発を強化し、より効果的に行うこと

2 改定方針



景観法に基づく取組に加え、景観に資する他部門の取組についても、景観の観点から整理し、本計画に位置づけることとする。



ゼロカーボンシティを目指すまちづくりの動きを適切に反映させる。



イラスト、写真を活用し、区民、事業者にとってわかりやすい構成、文章、紙面とする。

第2章

杉並区の 景観特性



01

杉並区の景観の成り立ち

杉並区は武蔵野台地のうち東京区部西部にある山手台地の一部で、地形は全般的に平坦ですが、中央部を善福寺川が、南部を神田川が、北部を妙正寺川が、それぞれ西から東へと流れているため、それに沿って傾斜地や台地などの起伏があります。

室町時代には、区内に村落があったと考えられています。江戸時代から大正時代までは、野菜や雑穀の生産を中心とした農村地帯でした。また、区内を東西に貫く甲州街道や青梅街道、五日市街道は江戸時代からの主要な道路です。

明治22年(1889年)には、現在のJR中央線が甲武鉄道として開通し、その後、荻窪駅をはじめとする駅が開設され、住宅都市としての発展の礎となりました。明治44年(1911年)には、原蚕種製造所(後の蚕糸試験場)が設立され、その後も救世軍杉並療養所や中島飛行機東京工場の開設が続くなど、徐々に「むら」から「まち」へと変貌していきました。

大正期以降は私鉄各線の整備が進み、大正12年(1923年)の関東大震災後、都心から多くの被災者が郊外に移り住んできたことで、農村地帯であった杉並区でも急速に人口が増加しました。

そして、戦後の高度経済成長とともに、都心へ通勤する会社員のための住宅都市として発展してきました。昭和30年(1955年)では区内の3分の1が農地でしたが、昭和45年(1970年)には農地が1割まで減少し、宅地化の波は区内の景観を一変させました。

また、大正期から昭和期にかけて、区北西部で井荻土地区画整理事業*などの整備が広い範囲にわたって実施されました。その他、高円寺駅周辺では、戦災復興による区画整理が行われた地区もあり、整然としたまちなみが形成されています。一方で、区南部では、旧緑地地域(土地区画整理事業を施行すべき区域*)が面的に分布し、これらの地域では、区画整理が実施されないまま、道路基盤が未整備の状態で宅地化が進みました。このようにまちが変化する中でも、公園や緑地、屋敷林、農地といったみどりの整備、保全に努力がなされてきました。

長い年月をかけて育まれたみどり豊かな住宅都市を継承し、魅力あるまちなみを創出していくためには、区の地形や自然の中で積み重ねられてきた歴史や文化が創り出した景観特性を、これからの景観づくりに生かしていくことが大切です。

景観は建物や施設、自然が持つあらゆる要素が織り交ざって生み出されるものです。区では、その要素を以下の4つに分類して示すこととします。



1 生活的要素

住宅地

令和 5 (2023) 年度発行の「すぎなみのまちの動き～土地利用現況調査結果の分析～」では、区全体の面積に対し 71.1%が宅地であり、そのうち 79.1%が住宅用地です (P.152 参照)。特に低層住宅地*を中心としたまちなみが形成されています。低層住宅地*は、主に区東部を中心とした木造賃貸住宅等の共同住宅の多い比較的密度の高い住宅地と、区西部を中心とした戸建住宅の多いゆとりある住宅地の 2 つに大きく分けられます。

駅周辺等の商業地

駅周辺には生活に密着した商店街が息づいており、その地域が持つ歴史、文化、環境などの地域特性を生かした個性的な商店街が、にぎわいのある景観を作り出しています。



浜田山周辺の住宅地

2 自然的要素

水辺

区内には、神田川、善福寺川、妙正寺川の3河川のほか、玉川上水が流れています。各河川周辺にはみどりが広がり、心地よい潤いを与えてくれます。善福寺川上流には善福寺池があり、みどり豊かな潤いのある風景を形成しています。また、水辺に直接触れることのできる渥野井川親水施設が整備されています。河川に架かる橋梁も多く、散策や眺望点の機能を果たす施設として、水辺景観を形成する重要な要素の1つです。

みどり

区内には、古くからある樹木や屋敷林、農地など、まとまりのあるみどりが今も残されています。しかし、近年は所有者の高齢化や樹木の老朽化などにより、農地や屋敷林が減少しており、古くからある樹木の保全が難しい状況にあります。みどりは、グリーンインフラ*として気候変動等に対応する役割を果たすだけでなく、景観を形成するうえでも大切な要素です。



善福寺川

3 公共的要素

道路

狭あい道路拡幅整備、カラー舗装、無電柱化や段差の無い歩道、自転車通行帯の整備等を進めています。特に、無電柱化や街路樹・植栽帯等の活用は周囲の景観を大きく改善し、誰にとっても魅力的で居心地が良く、出かけたくなる歩行者空間を生み出します。

主要道路や生活道路以外にも、井草川遊歩道など、かつて河川や水路であった場所に整備された比較的に長い遊歩道があり、地域の回遊性を高めています。

鉄道

区内には、JR 中央線、京王線、京王井の頭線、東京メトロ丸ノ内線、西武新宿線の5路線が敷かれています。この内、京王線と西武新宿線の一部区間については、連続立体交差事業*が進められるとともに、より安全で利便性の高い駅前空間の整備等を進めており、景観においても重要な要素となります。

公共施設

区内には、区民センターやスポーツ施設、図書館、学校などの建築物のほか、公園などの施設が多くあります。これらの施設は、設置目的に沿った役割を果たすだけでなく、地域の良好な景観の拠点としても大きな役割があります。



杉並芸術会館（座・高円寺）

4 文化的要素

歴史的文化

区には、古くから残る寺院や神社が点在しており、その建造物と敷地内に広がるみどりによって、古き良き時代の杉並を彷彿とさせる景観が形成されています。また、大田黒公園や角川庭園、令和6年(2024年)12月に区立公園として公開された荻外荘公園などには、歴史的建築物が残されています。こうした今に残る歴史ある施設は大切な景観要素です。

また、阿佐谷七夕まつり、東京高円寺阿波おどりは、その歴史とともに夏の風物詩となり、区内外から多くの人々が訪れる杉並区を代表するひとつの大切な景観要素となっています。

にぎわいの文化

区内には、音楽専用ホールを備えた杉並公会堂や舞台芸術の創造と発信、そして地域に根ざした文化活動の拠点である杉並芸術会館(座・高円寺)等、芸術や芸能に触れられる施設があります。

また、アニメ制作会社が区内に集積しているという地域特性を生かし、杉並アニメーションミュージアムにて、区内アニメ制作会社等と連携した展示やイベント等を行うことで、アニメの文化を区内外に発信しています。

こうしたにぎわいの文化は、まちの個性となり、地域を魅力的なものにしています。



東京高円寺阿波おどり

杉並百景

杉並百景に選定された景観を
各要素別に紹介します

.....



生活的要素 西荻の朝市



自然的要素 日大二高のいちょう並木



公共的要素 セシオン杉並



文化的要素 大宮前ばやし

杉並百景は、区制施行 60 周年を迎えるにあたり、区民に身近な杉並のまち・まちなみを見直してもらうことを目的に、平成 5 年（1993 年）3 月に発行しました。

杉並百景の選定にあたっては、「あなたの一景。このまちの一景。みんなで百景」をキャッチフレーズに、一人一人が大切にしている「わたしの一景」を広く募集しました。

応募のあった「杉並 781 景」から候補地 200 景を絞り込み、その中から区民の投票をもとに「杉並百景」が選ばれました。

杉並区まちづくり基本方針に基づき、区民の通勤、買い物などの日常の行動圏域として駅を中心に設定した7地域にはそれぞれの個性があり、そのまちの特性を生かした景観づくりが進んでいます。



地域名	住所
1 井草地域	上井草一丁目～四丁目、井草一丁目～五丁目、下井草一丁目～五丁目
2 西荻地域	上荻二丁目～四丁目、西荻北一丁目～五丁目、善福寺一丁目～四丁目、桃井三丁目～四丁目、今川三丁目～四丁目 松庵二丁目～三丁目、宮前五丁目、西荻南一丁目～四丁目
3 荻窪地域	今川一丁目～二丁目、桃井一丁目～二丁目、清水一丁目～三丁目、本天沼一丁目～三丁目、天沼一丁目～三丁目、上荻一丁目 南荻窪一丁目～四丁目、宮前一丁目～四丁目、荻窪一丁目～五丁目、阿佐谷南三丁目、成田西二丁目、高井戸東四丁目
4 阿佐谷地域	下井草一丁目～二丁目、阿佐谷北一丁目～六丁目、本天沼一丁目、阿佐谷南一丁目～三丁目、成田東一丁目～五丁目 成田西一丁目～三丁目、浜田山四丁目、大宮二丁目、松ノ木一丁目～三丁目、梅里二丁目
5 高円寺地域	高円寺北一丁目～四丁目、阿佐谷南一丁目～二丁目、高円寺南一丁目～五丁目、和田一丁目～三丁目 堀ノ内二丁目～三丁目、松ノ木二丁目～三丁目、梅里一丁目～二丁目
6 高井戸地域	松庵一丁目、宮前一丁目・四丁目～五丁目、高井戸西一丁目～三丁目、久我山一丁目～五丁目、上高井戸一丁目～三丁目 高井戸東一丁目～三丁目、下高井戸一丁目・三丁目～五丁目、浜田山一丁目～三丁目
7 方南・和泉地域	永福一丁目～四丁目、浜田山一丁目・三丁目、下高井戸一丁目～三丁目、和泉一丁目～四丁目、方南一丁目～二丁目 堀ノ内一丁目～二丁目、大宮一丁目、松ノ木一丁目、永福四丁目

上井草一丁目～四丁目

井草一丁目～五丁目

下井草一丁目～五丁目



井草

イグサ



農福連携農園 すぎのこ農園

1 井草地域



区域概要図



凡例

	公園・運動場等		街路樹
	河川、玉川上水		遊歩道・散歩みち
	農地		商店街
	屋敷林		寺社
	地区計画		文化財
	風致地区		学校施設

歴史

この地域は、江戸時代、農地や雑木林が散在する農村であり、明治時代に井荻村となりました。

昭和2年(1927年)には西武鉄道村山線が開通し、下井草駅、井荻駅及び上井草駅が設置されました。都心に通う人々が住むようになり、戦後の高度経済成長期を経て、現在の姿に至っています。



千川通り 井草5丁目(昭和23年(1948年))

用途地域*

下井草駅、井荻駅及び上井草駅周辺は近隣商業地域であり、西武新宿線沿線は中高層住居専用地域です。また、環八通り沿道は、準住居地域と近隣商業地域となっています。

西武新宿線沿線及び幹線道路沿道以外は、多くが第一種低層住居専用地域で占められています。

景観要素

生活的要素

地域の多くは、比較的大きな戸建住宅や共同住宅などがまばらに分布する住宅地です。

また、下井草駅、井荻駅及び上井草駅周辺は、にぎわいのある商店街が形成されています。

自然的要素

農地や樹林地、公園などのオープンスペース*が多くあります。令和3年(2021年)4月には、農福連携事業*を実施する農園として、井草三丁目に農福連携農園を開設しました。地域の東端には妙正寺川が流れています。また、かつては地域の中央に井草川が流れていましたが、現在は暗きょ*化され、その大部分が井草川遊歩道となっています。さらに井草川遊歩道や妙正寺川などをつなぐ「科学と自然の散歩みち*」が整備されています。

公共的要素

道路としては、南北に環八通り、東西に北から新青梅街道、早稲田通りが通っています。また、鉄道としては、中央を東西に西武新宿線が走り、東から下井草駅、井荻駅、上井草駅があります。

また、公共施設としては、上井草スポーツセンターや上井草給水所があるほか、区立施設マネジメント計画により、旧杉並中継所は災害時の防災拠点として活用するとともに、平時における活用方法についても検討を進めています。

文化的要素

毎年1月に1年の無病息災を願い、地域の絆を深める「井草どんど焼き」が行われています。上井草駅前には「機動戦士ガンダム」モニュメントが設置されるなど、アニメを生かした商店街振興が行われています。