

第5章

地域別方針



- ① | 井草地域
- ② | 西荻地域
- ③ | 荻窪地域
- ④ | 阿佐谷地域
- ⑤ | 高円寺地域
- ⑥ | 高井戸地域
- ⑦ | 方南・和泉地域

地域の区分

杉並区まちづくり基本方針における、総合方針（分野別方針）がまちづくりの主要課題ごとに区全体のまちづくりの方向性を示すのに対し、地域別方針は杉並区の7つの地域ごとに、それぞれの個性を生かしたまちづくりの方向性を示すものとなっています。

(交通網図・地域区分図)



○レーダーチャートの記載方法

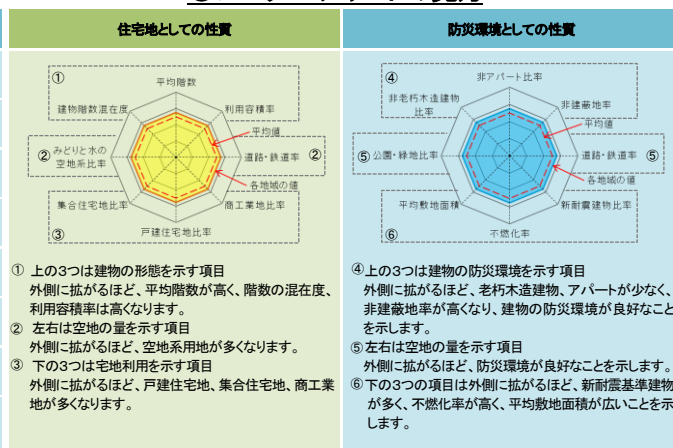
本章では、7つの地域ごとに住宅環境や防災環境についてレーダーチャートを用いて、その特性や特徴を比較しています。

本区の特徴である住宅都市としての側面を地域ごとに「住宅地としての性質」を示す8つの項目で分析するとともに、「防災環境としての性質」を示す8つの項目で特徴を記載しています。

○本章で使用する指標の定義

住宅地としての性質		防災環境としての性質	
①	平均階数 階数の総和÷全棟数	④	非アパート比率 アパート以外の棟数 ÷ 住宅棟数合計
	利用容積率 延べ床面積の合計 ÷ 敷地面積の合計		非建築地率 1-(建築面積の合計 ÷ 敷地面積の合計)
	建物階数混在度 平均階数の標準偏差 (階数のバラつき具合)		非老朽木造建物比率 新耐震基準以前の木造建物以外の棟数 ÷ 棟数合計
②	道路・鉄道率 (道路、鉄道面積) ÷ 地域面積	⑤	公園・緑地比率 (公園・運動場等、未利用地、屋外利用地、農地、河川、森林面積) ÷ 地域面積
	みどりとの空地系比率 (公園・運動場等、農地、河川、森林面積) ÷ 地域面積		新耐震建物比率 新耐震建物(昭和57年以降の建物)棟数 ÷ 棟数合計
	商業地比率 (商業用地、工業用地面積) ÷ 地域面積	⑥	不燃化率 耐火造・準耐火造の建築面積の合計 ÷ 建築面積合計
③	戸建住宅地比率 戸建住宅用地面積 ÷ 地域面積		平均敷地面積 敷地面積の合計 ÷ 棟数合計
	集合住宅地比率 集合住宅用地面積 ÷ 地域面積		

○レーダーチャートの見方



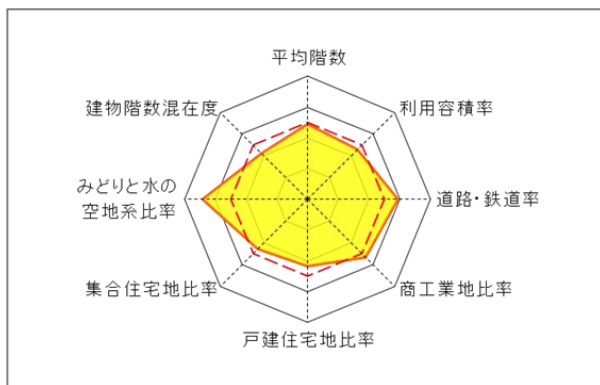
※上記チャートの赤点線は杉並区の平均値を示しています。

1 井草地域

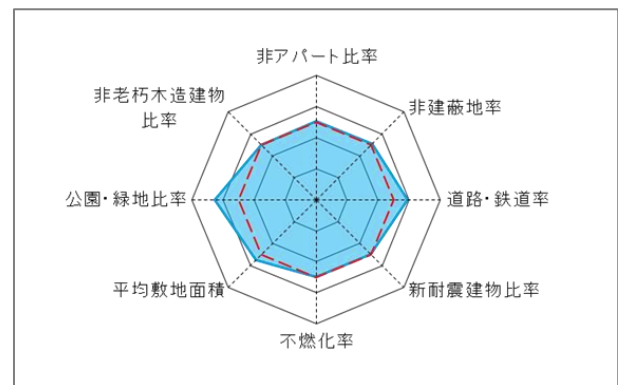
地域の特徴

(1) 地形・土地利用

- 地域の東端を妙正寺川が流れています。また、かつて、地域の中央を井草川が流れていましたが、現在は暗きょ化され、大部分が歩行者専用道路として利用されています。
- 西武新宿線上井草駅、井荻駅、下井草駅の3駅があり、各駅の周辺やアクセス道路沿いに商店街が形成されています。
- 地域全域が井荻町土地区画整理事業完了区域であり、碁盤目状に道路基盤が整備され、幅員4m未満の道路の割合が低くなっています。
- 井草森公園や上井草スポーツセンター等の大規模な公共施設があります。
- 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。
- 住環境の状況としては、道路・鉄道率とみどりと水の空地系比率が7地域の中で最も高く、建物階数混在度は7地域の中で最も低い状況にあります。
- 防災環境の状況として、公園・緑地比率と道路・鉄道率が7地域の中で最も高くなっています。
- 西武新宿線3駅周辺は身近な生活拠点に位置付けられており、区域内の乗降客数は7地域の中で比較的少ない傾向にあります。



住環境の状況



防災環境の状況

出典：「すぎなみのまちの動き～土地利用現況調査の分析～」(平成31年(2019年)3月)

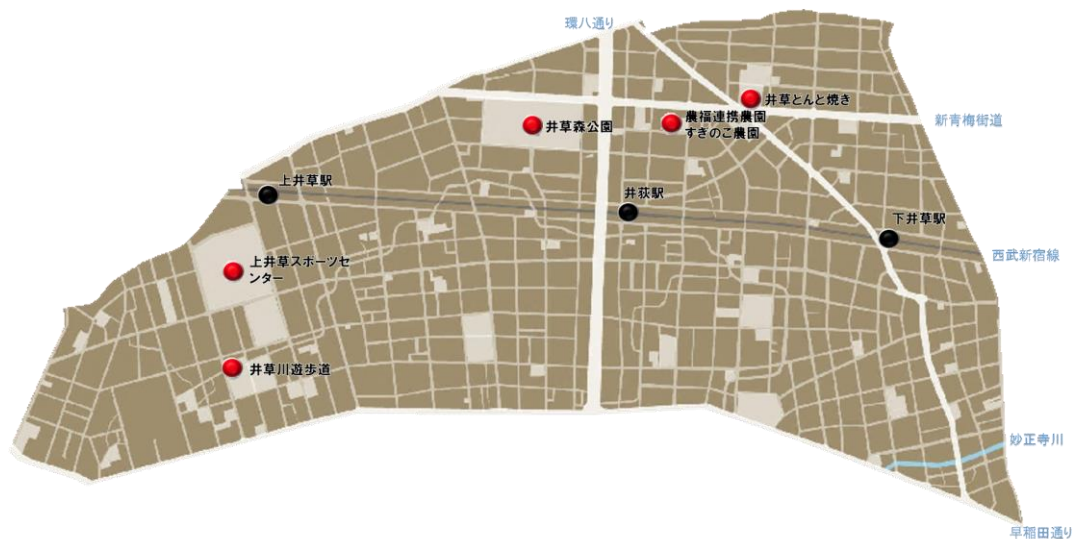
(2) まちづくり

- 西武新宿線では、連続立体交差化の早期実現や沿線各駅周辺地区の一体的なまちづくりを進めるため、「西武新宿線沿線各駅周辺地区まちづくり方針」を平成28年(2016年)2月に策定しました。
- 令和3年(2021年)11月に西武新宿線(井荻駅～西武柳沢駅間)の連続立体交差化や鉄道の側道、上井草駅駅前広場等、関連する道路の都市計画決定が行われました。
- 井草防災拠点(旧杉並中継所)については、広大な敷地を持つ施設であり、区の防災拠点として跡地活用検討が始まっています。

① 井草地域

(3) まちのトピック

- 上井草スポーツセンターは、東京都により、水道貯水池の上に建設された総合運動場で、現在は区営のスポーツセンターとなっています。運動場からは富士山を眺めることができます。
- 井草川遊歩道は、旧井草川を散策できる緑道として整備しており、その一部は平成14年(2002年)に小柴昌俊博士がノーベル物理学賞を授与された事を記念して「科学と自然の散歩みち」として整備しています。
- 井草森公園は、旧機械技術研究所の跡地につくられた、原っぱ、水と森、運動場のゾーンに分かれた公園です。
- 毎年1月には、1年の無病息災を願い、地域の絆を深める「井草どんと焼き」が行われています。
- 令和3年(2021年)4月に農福連携農園すぎのこ農園を全面開園し、農福連携事業*に取り組んでいます。



具体的な方向性

1 良好な街区基盤を生かした低密度住宅地の保全

(1) みどり豊かなゆとりある農住街区の保全

- 農地・樹林地の街区や豊かなみどりを持つ敷地規模の大きな戸建住宅がある街区では、現在の土地利用が維持されるよう誘導を図ります。
 - 大規模敷地や農地及び駐車場の宅地化に際しては、大規模敷地を生かして、みどり豊かなゆとりある、街区的にまとまりのある低層住宅地開発となるように誘導を図ります。
- (みどり豊かな住宅街区の保全に資する取組の例)

・敷地の細分化抑制 ・周辺環境に配慮した建築の誘導 等

(2) 街区特性に応じたみどり豊かな住宅街区の保全

- 比較的密度の高い土地利用がなされている住宅街区については、みどり豊かな街区環境の保全を図ります。
 - 中小規模の戸建住宅の建替えに当たっては、敷地の細分化を抑制し、共同住宅への更新に際しては、周辺環境に配慮したものとなるように誘導します。
- (街区特性に応じた住宅街区の保全に資する取組の例)

・敷地まわりの緑化の誘導 ・敷地の細分化抑制 ・周辺環境に配慮した建築の誘導 等

2 西武新宿線の連続立体交差化*の推進と駅周辺まちづくり

(1) 西武新宿線連続立体交差化の推進

- 西武新宿線については、鉄道の連続立体交差化を促進します。
- 駅前広場機能の拡充や立体化により創出される空間を有効利用し、交通結節点機能の強化や安全で快適な歩行者空間や自転車走行空間の確保などを図ります。
- 東京都や沿線区市、鉄道事業者など関係機関と連携の上、井荻駅から西武柳沢駅間の連続立体交差化計画及び上井草駅周辺の道路計画の早期実現に向けた取組を進めます。
- 連続立体交差化計画の準備中区間として位置づけられている野方駅から井荻駅間において、東京都や隣接区、鉄道事業者など関係機関と連携の上、連続立体交差化に向けた取組を進めます。
- 連続立体交差化にあたっては、各駅周辺まちづくりとともに取組を進めます。

(2) 上井草駅周辺・井荻駅周辺・下井草駅周辺

- 連続立体交差化にあわせて、駅周辺の交通結節点機能の強化や道路ネットワークの形成、立体化により創出される空間の有効利用などにより、交通機能の向上や安全で快適な歩行者空間の確保などを図ります。
- 駅周辺に身近な生活サービス機能の立地を誘導し、周辺住民の日常生活を支える魅力ある身近な生活拠点として育成を図ります。
- 鉄道沿線に中小規模の商業・業務施設、共同住宅の立地を適正に誘導します。
- 沿線では敷地まわりの緑化などにより、上井草駅、井荻駅、下井草駅それぞれの商店街をつなぐ、みどりあふれる連続した歩行者空間の確保を進め、魅力あるまちなみの育成を図ります。

3 環八通り等の沿道型土地利用の推進

(1) 環八通りの沿道環境整備の推進

- 環八通り沿道では、沿道から後背の住宅地との調和に配慮した建築物の形態を誘導し、あわせて耐震化・不燃化、街路樹などのみどりの育成を図り、延焼遮断帯*やみどりの軸を形成していきます。
- 環八通り沿道では、商業・業務施設と住宅が調和する魅力的な景観形成を図ります。

(2) 新青梅街道等の沿道環境整備の推進

- 新青梅街道等の補助幹線道路沿道では、後背の住宅地に配慮した建築形態、生活サービス機能と住宅機能が調和する土地利用を誘導し、避難路等としての機能向上を図ります。

4 総合的な交通安全対策の推進

(1) 総合的な交通安全対策の推進

- 交通規制の体系的な見直し・強化などにより、通過交通を抑制する交通体系の整備を検討します。
- 生活道路について、安全な歩行者空間や自転車走行空間の確保を検討します。
- 上井草周辺の主要生活道路では、バス停留所での停車・待避スペースの確保を検討します。
- 地域内の主要生活道路の整備を検討します。

5 防災拠点となるみどりの核・みどりと水のネットワークの形成

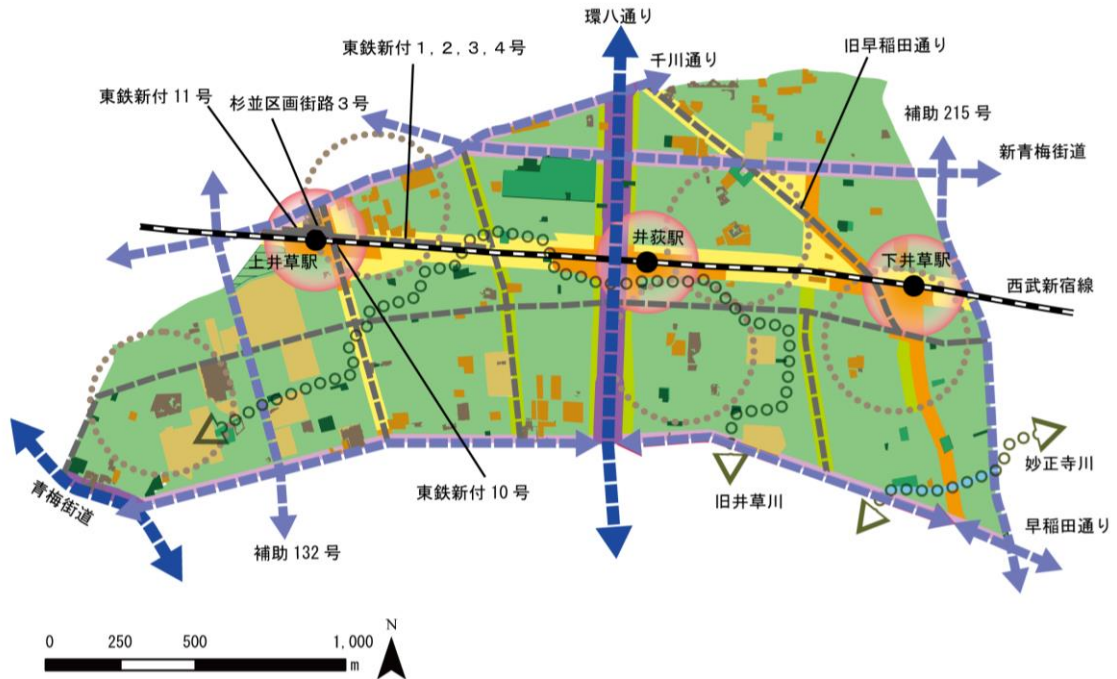
(1) 防災拠点となるみどりの核づくり

- 上井草スポーツセンター周辺では、都市計画公園に位置づけられているグラウンドや公共施設のみどりを保全・育成し、オープンスペース*の避難場所としての機能の充実を図ります。
- 井草森公園周辺では、公共公益施設、区民農園などを一体的に活用した避難場所としての機能を充実します。

(2) 旧井草川を軸としたみどりと水のネットワーク形成

- 旧井草川の遊歩道や「科学と自然の散歩みち」の回遊性を生かして、隣接する公園・広場の個性づくり、建物の窓辺の緑化などの取組を進めます。
- 遊歩道や散歩みちにつながる公共溝渠*等について、災害時の避難経路や水害の軽減を目的とした貯留浸透施設等を設けるなどの工夫を取り入れた整備を検討します。
- 妙正寺川沿いの公園・緑地を含めた、魅力的で快適なみどりと水のプロムナード軸の形成を図ります。
- まとまりのある生産緑地及び屋敷林・樹林地を保全するとともに、敷地まわりの生け垣化やシンボリックな大木の育成、休息スペースの設置を進めます。
- 農のある風景の保全とみどりの核づくりを図ります。

○ 井草地域【まちづくり方針図】



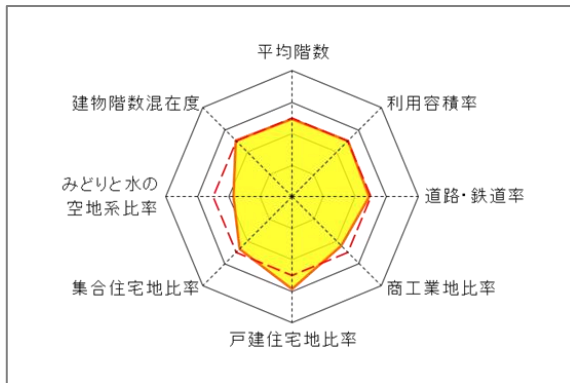
- | | | |
|---------------|---------|---------------------------|
| 低密度保全型住宅地区 | 身近な生活拠点 | みどりと水のプロムナード軸 |
| 中低密度個別改善型住宅地区 | 幹線道路 | 杉並らしいみどりの保全地区 |
| 中密度個別改善型住宅地区 | 補助幹線道路 | 学校施設・運動場等 |
| 近隣商店街地区 | 主要生活道路等 | 都市計画公園・緑地（完成・事業中） |
| 幹線道路沿道地区 | 河川 | 都市計画公園・緑地（計画） |
| 補助幹線道路沿道地区 | 鉄道軸 | 上記以外の都市公園 |
| | | 生産緑地地区 |
| | | 主な農地・樹林・社寺林等
(生産緑地を除く) |

2 西荻地域

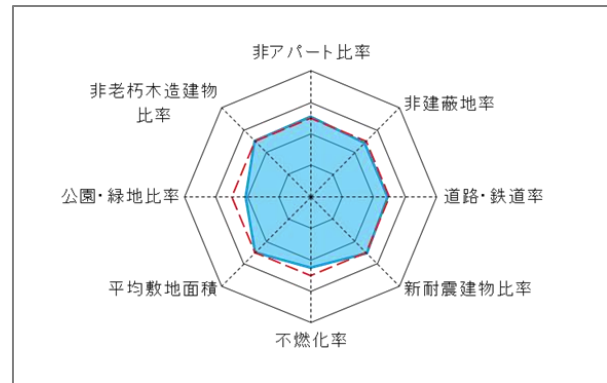
地域の特徴

(1) 地形・土地利用

- 地域の北側を東西に善福寺川が流れています。北西部には善福寺公園があり、みどりと水の豊かな空間を形成しています。
- 地域の中央にはJR中央線西荻窪駅があり、その周辺の人口密度は高くなっています。
- 西荻窪駅周辺及びそれに繋がる道路沿いに小規模な店舗が密集した商店街が広がっています。それに隣接して集合住宅、後背地に低層住宅地が広がっています。
- 線路の北側及び南側の一部が井荻町土地区画整理事業完了区域で、道路基盤が整備されています。
- 善福寺公園や井草八幡宮、東京女子大学など自然や歴史的な建物などが残っています。
- 地域の北側には桃井原っぱ公園があります。一方、その他の公園が少ないことから、公園・緑地比率が低くなっています。
- 住環境の状況として、戸建住宅地比率は7地域の中で最も高く、商工業地比率とみどりと水の空地系比率が平均より低くなっています。
- 防災環境の状況として、不燃化率及び公園・緑地比率は平均を下回っていますが、その他は概ね平均値となっています。
- 西荻窪駅周辺は地域生活拠点に位置付けられています。



住環境の状況



防災環境の状況

出典：「すぎなみのまちの動き～土地利用現況調査の分析～」(平成31年(2019年)3月)

(2) まちづくり

- 西荻窪駅周辺では、地域の特性を生かしたにぎわいと魅力のあるまちづくりに向けた取組を進めています。

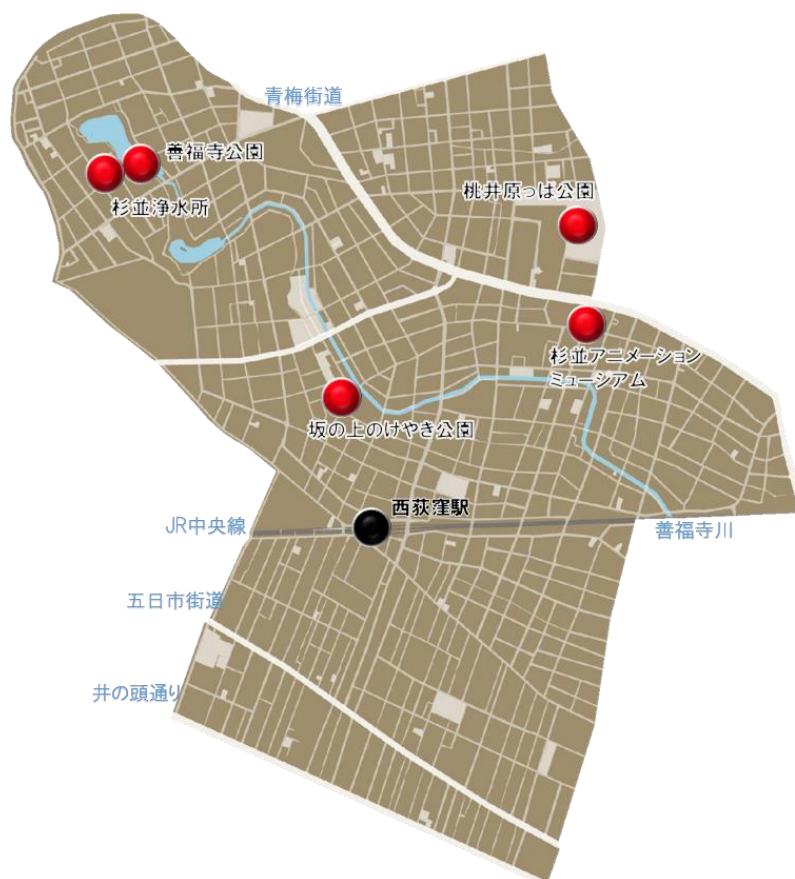
(3) まちのトピック

- 善福寺公園はみどりの空間と平成30年(2018年)に区で整備した遅野井川親水施設などの水辺空間があり、区民の憩いの場となっています。
- 桃井原っぱ公園の地は、かつて中島飛行機の原動機工場が建ち、国産第1号の飛行機エンジンの設計・製造がされました。戦後、幾多の変遷を経て、現在は、平常時には地域の人々の憩いの

② 西荻地域

場として、災害時には周辺の消防署、警察署、病院棟と連係した避難拠点として大きな効果が期待されています。

- 昭和5年（1930年）に当時の井荻町が善福寺池畔の地下水をもちいた水道開設に取り組みました。杉並浄水所は、現在、23区唯一の地下水源の浄水施設です。（令和4年（2022年）5月現在 休止中）
- 坂の上のけやき公園は、株立ちのけやきとしては区内最大級の幹周りで、貴重木にもなっているけやきの大木が目印の公園です。昔から地域のシンボルとして親しまれているけやきを生かした公園にするため、たくさんの地域の方々が公園づくりから関わった公園です。このけやきは、平成28年（2016年）に区内初の景観重要樹木に指定されました。
- 地域内の杉並アニメーションミュージアムは「日本のアニメの歴史」から「これからの日本のアニメ」までアニメ全般を総合的に紹介する施設です。アニメ制作の過程を直接体験する参加型展示や人気のアニメコンテンツを活用した「企画展」など、さまざまな形でアニメを楽しむことができます。



具体的な方向性

1 良好な街区基盤を生かした低密度住宅地の保全

(1) 善福寺公園を中心とした成熟した住宅地の保全

- 善福寺公園周辺の住宅地については、みどり豊かなゆとりのある低密度住宅地としての住環境を保全・育成します。
- 屋敷林・生け垣などの豊かなみどりを持つ敷地規模の大きな戸建住宅がある街区では、現在の土地利用が維持されるよう誘導を図ります。
- 住宅の建替えに当たっては、大規模敷地を生かしたみどり豊かな風格ある住宅地の保全・育成を図ります。
- 農地・樹林地の街区について、現在の土地利用が維持されるよう誘導を図ります。
- 農地及び駐車場の宅地化に当たっては、大規模敷地を生かして、みどり豊かなゆとりある街区的にまとまりのある低層住宅地開発となるように誘導を図ります。

(成熟した住宅地の保全に資する取組の例)

・敷地の細分化抑制 ・行き止まり道路の形成抑制 ・周辺環境に配慮した建築の誘導 等

(2) 街区特性に応じたみどり豊かな住宅街区の保全

- 土地区画整理事業により街区基盤が整備されている地区では、住宅の建替えに当たって、住環境の保全と住宅地のより一層の魅力づくりを図ります。
- 既に比較的密度の高い土地利用がなされている住宅街区については、敷地・街区の状況に応じて、みどり豊かな街区環境の保全を図ります。

(みどり豊かな住宅地の保全に資する取組の例)

・生け垣や植栽スペースの設置など敷地まわりの緑化の誘導 ・敷地の細分化抑制
・行き止まり道路の形成抑制 ・周辺環境に配慮した建築の誘導 等

(3) 街区基盤を生かした住宅街区の修復

- 小規模な老朽木造住宅等の密集する街区では、良好な道路基盤を生かしながら敷地の共同・協調的利用を促進します。
- 街区の防災性の向上や街区景観の形成を図ります。
- JR中央線沿線では、中小規模の商業・業務施設や共同住宅の立地を適正に誘導し、建物の不燃化などを進めることにより、鉄道沿線の延焼遮断帯*としての機能の向上を図ります。

(街区基盤を生かした住宅街区の修復に資する取組の例)

・建物相互の日照や通風などの相隣環境の確保 ・建物の不燃化
・建物まわりのオープンスペース*創出 等

2 街区基盤の整備による低密度住宅地の形成

(1) 街区基盤の整備による低密度住宅地の形成

- 神明通りより南側の住宅地については、中小規模の戸建住宅や共同住宅が調和する落ち着いたあつる住環境を保全・育成します。
- 商店街周辺の比較的高密度な住宅地では、住環境の改善を図ります。
- JR中央線より南側については、身近な公園・広場の充実を図ります。

(街区基盤の整備による低密度住宅地の形成に資する取組の例)

- ・建物の不燃化 ・建物まわりのオープンスペース*創出 ・共同・協調的建替えの誘導
- ・狭あい道路*の拡幅整備 等

3 西荻窪駅周辺の地域生活拠点の充実と都市計画道路の整備

(1) 西荻窪駅周辺の地域生活拠点の充実

- 西荻窪駅周辺は、文化的で洗練されたイメージを持つ区を代表する個性的な商業・業務地及び区民交流の場となる地域生活拠点として充実を図ります。
- 現状の街区特性を生かしながら、可能な限りまとまりある共同建替えや協調的な土地利用を誘導し、オープンスペースの充実を図ります。
- 西荻窪駅におけるホームドア設置支援をはじめ、駅施設や周辺の公共施設のバリアフリー*化を進めます。
- 駅周辺道路の歩行者空間の安全性・快適性の向上やバス停留スペース・待合スペースの充実などを図ります。
- 自転車利用者のルールの遵守とマナー向上を喚起します。
- 利用しやすい自転車駐車場の整備を促進し、商店街としての歩行環境や買い物環境の向上を図ります。

(2) 都市計画道路補助 132 号線の整備

- ① 都市計画道路補助 132 号線の整備
 - 補助 132 号線（事業認可区間）については、住民との合意形成を図りつつ、延焼遮断帯の形成や避難路の確保など防災機能を強化するとともに、歩道拡幅や段差解消によるバリアフリー化など安全・安心な歩行者空間を確保します。
 - 事業認可を取得していない区間については、防災機能の強化や環境負荷の軽減を図る観点などから効果の検証を行い、その結果を踏まえて必要性を検討します。
- ② 主要生活道路の整備
 - 地域内の主要生活道路については、歩行者・自転車の安全性・快適性を重視した整備を検討します。また、神明通りは、商店街としてのまちなみ形成の誘導、都市計画道路補助 132 号線との交差点部などの安全対策を検討します。

4 青梅街道等の沿道型土地利用の推進

(1) 青梅街道等の沿道型土地利用の推進

- 青梅街道及び環八通り沿道では、沿道から後背の住宅地への段階的な建築物の形態を誘導し、あわせて耐震化・不燃化、街路樹などのみどりの育成を図り、延焼遮断帯やみどりの軸を形成していきます。
- 青梅街道及び環八通り沿道では、商業・業務施設と住宅が調和する魅力的な景観形成を図ります。
- 環八通り沿道では、住宅の交通騒音の改善などを図るため沿道整備事業を推進します。
- 早稲田通り、女子大通り沿道では、後背の住宅地に配慮した建築物の形態とし、生活サービス機能と住宅機能が調和する土地利用を誘導し、避難路等としての機能の向上を図ります。

(2) 五日市街道等の旧街道の面影を残す沿道景観の形成

- 五日市街道周辺では、豊かな屋敷林を持つ戸建住宅や農地・樹林地の保全に努めます。
- 五日市街道沿道及び井の頭通り沿道では、屋敷林や農地のみどりを保全・活用し、旧街道の歴史や新たな沿道型商業施設の立地を生かした、魅力的な沿道景観の形成を図ります。

5 善福寺公園周辺のみどりの拠点形成、

善福寺川流域のみどりと水の空間軸の形成

(1) 善福寺公園周辺のみどりの拠点の形成

- 善福寺公園の未整備区域の整備を促進します。
- 避難場所に位置づけられている東京女子大学、井草八幡宮などの樹林を保全・育成します。
- 善福寺公園周辺の風致地区*を中心に、大規模な住宅敷地、農地・樹林地を可能な限り保全します。
- 善福寺公園を中心とした面的に広がりのあるみどり豊かな住宅地の形成を図ります。
- 善福寺公園周辺の風致地区を中心とした地区については、景観形成重点地区の指定やみどりの保全策を中心としたルールづくりなどを検討していきます。

(2) 善福寺川流域のみどりと水の空間軸の形成

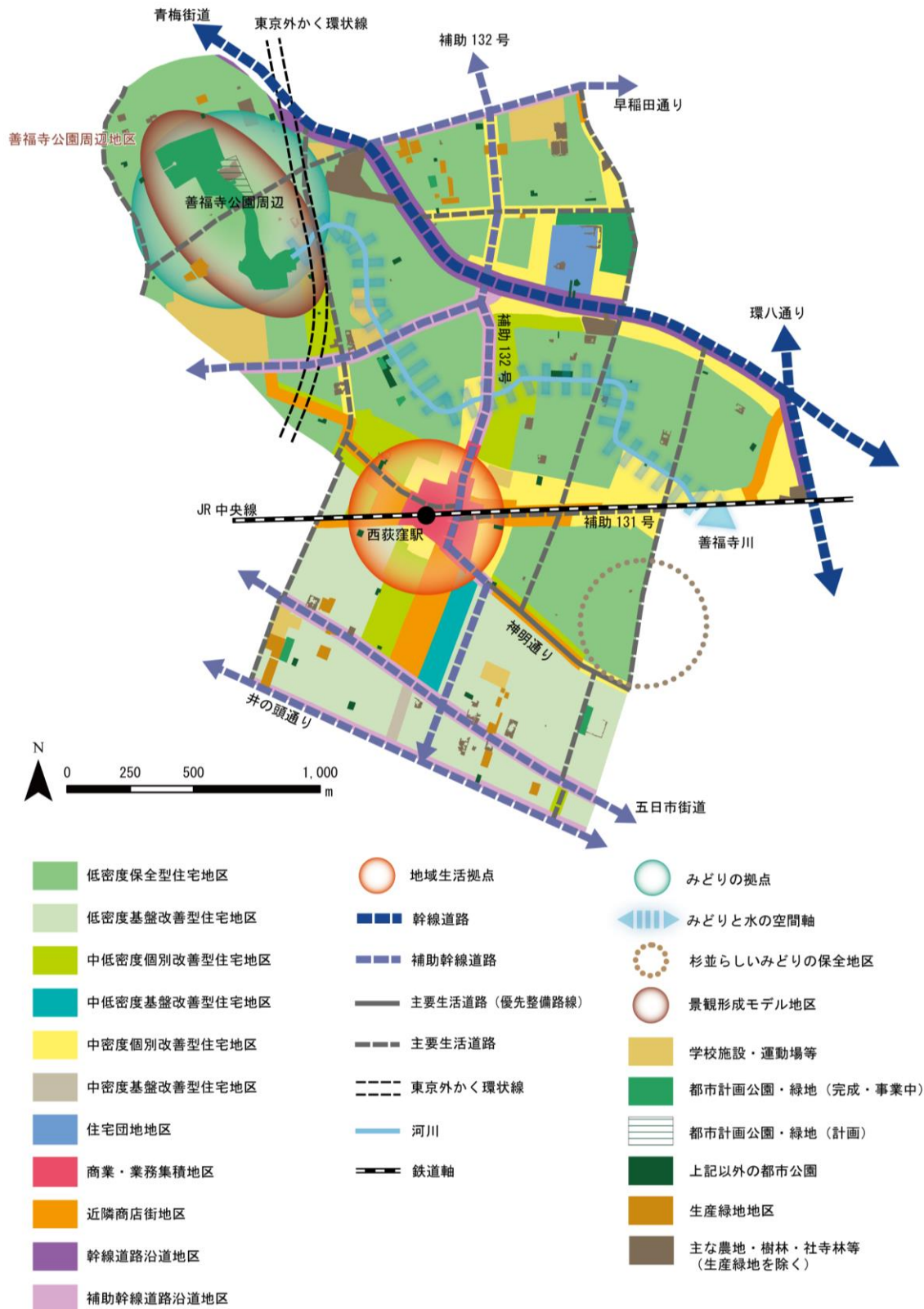
- 善福寺池を源流とする善福寺川流域については、貴重な河川資源を生かした水と親しめる空間づくりを図ります。

(水と親しめる空間づくりの例)

・河川沿いの歩行者プロムナード整備 ・個性的な公園・緑地整備 ・橋及び橋詰や護岸の修景
・河川流域の宅地の樹木の育成や建物の窓辺などの緑化 等

- 善福寺川につながる公共溝渠や既存の道路を生かして、安全で快適な歩行者空間の整備を図ります。

○ 西荻地域【まちづくり方針図】

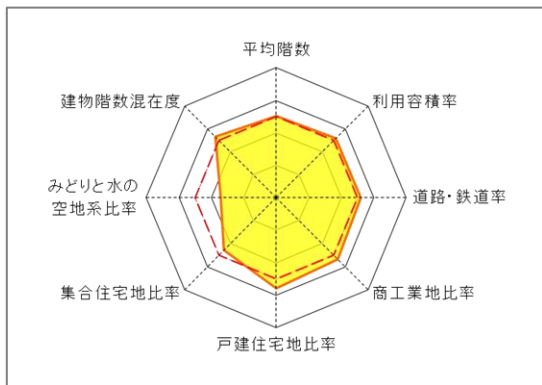


③ 荻窪地域

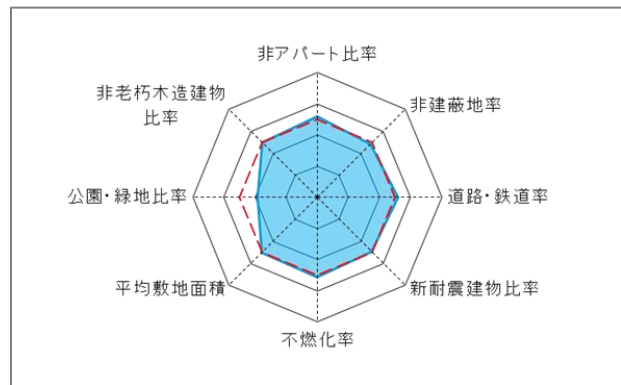
地域の特徴

(1) 地形・土地利用

- 地域の北端を東西に妙正寺川、中央を東西に暗渠となっている旧桃園川、南側を東西に善福寺川が流れています。
- 地域の中央にはJR中央線及び東京メトロ丸ノ内線の荻窪駅があり、その周辺の人口密度は高くなっています。
- 荻窪駅の乗降客数は区内最大であり、駅周辺の商業系用途建築物の延べ床面積も区内最大となっています。
- 駅周辺の商業地に隣接して集合住宅地、後背地には中低層の戸建住宅地があります。
- JR中央線南側に（仮称）荻外荘公園、大田黒公園及び角川庭園（荻窪三庭園*）などがあり、その周辺には、敷地面積の大きな住宅地が広がり、良好な環境を形成しています。
- JR中央線と東京メトロ丸の内線、四方に伸びるバス路線、買い物に便利な商店街などにより構成される区の中心的な拠点としての顔と、散策にも適する、みどり豊かな住宅街が隣接する地域です。
- 上荻、南荻窪は、井荻町土地区画整理事業完了区域であり、道路基盤が整備されています。
- 住環境の状況として、みどりと水の空地系比率は平均よりも大きく下回っており、集合住宅地率も平均より低くなっていますが、その他は概ね平均値を上回っています。
- 防災環境の状況としては、公園・緑地比率は平均を下回っていますが、その他は概ね平均値となっています。
- 荻窪駅周辺は都市活性化拠点に位置付けています。



住環境の状況



防災環境の状況

出典：「すぎなみのまちの動き～土地利用現況調査の分析～」(平成31年(2019年)3月)

(2) まちづくり

- 区内最大の交通結節点*である荻窪駅周辺地区では、地域発意の「荻窪駅周辺地区まちづくり構想」の提案を踏まえ、まちの動向や社会経済状況の変化に対応しながら、区民・事業者・行政が一体となって戦略的・計画的にまちづくりを推進していくため、まちの将来像と目標、その実現に向けた取組の方向性を明らかにする「荻窪駅周辺まちづくり方針」を平成29年(2017年)4月に策定しました。

- 「荻窪駅周辺まちづくり方針」の実現に向けた取組を推進するため、平成 31 年（2019 年）1 月に「荻窪駅周辺 都市総合交通戦略」、令和 2（2020 年）年 3 月に「荻窪の歴史・まち・人を想う 15 の提案」を策定しました。

（3） まちのトピック

- 天沼弁天池公園は、かつて天沼弁天池と呼ばれる湧水池があり、中ノ島に弁天様が祀られ雨ごいも行われました。
- 妙正寺公園は、武蔵野台地の湧水池である妙正寺池を中心に、昭和 38 年（1963 年）に開園した公園です。現在の池の水は人工的に揚水しています。
- 杉並の原水爆禁止署名運動の拠点となった旧杉並区立公民館は、現在、跡地に区立荻窪体育館が建っています。その角地に公民館跡記念碑としてオーロラの碑が建立されています。
- 読書の森公園は、区立中央図書館に隣接し木陰で本が読める公園です。図書館側にガンジー像が建てられています。
- 与謝野公園は、与謝野鉄幹・晶子夫妻の旧居跡につくられた公園です。夫妻の歌碑があり、近くの桃二小の校歌は晶子の作詞です。
- 成田西ふれあい農業公園は、農に親しむ場として、気軽に土とふれあい、農を「見る」、「ふれる」、「楽しむ」ことができる公園です。
- 大田黒公園は、日本の音楽評論の草分け的存在である大田黒元雄氏の屋敷跡を、区が日本庭園として整備し、昭和 56 年（1981 年）に開園した公園です。
- 角川庭園は、俳人で角川書店の創設者である角川源義氏の近代数寄屋建築の旧邸宅を、区が遺族から寄贈を受けて改修し、四季折々の草花と樹木が楽しめる野趣あふれる庭園として平成 21 年（2009 年）に開園した公園です。
- 「荻外荘（近衛文麿旧宅）」は、戦前内閣総理大臣を 3 度務めた政治家 近衛文麿が、昭和 12 年（1937 年）から昭和 20 年（1945 年）の自決に至る期間を過ごし、昭和前期の政治の転換点となる会議を数多く行ったところで、日本政治史上重要な場所であるとして、平成 28 年（2016 年）に国の史跡に指定されました。別荘地として発展した荻窪を象徴する建物である「荻外荘」を政治の表舞台となった頃の姿に復原し、令和 6 年（2024 年）に史跡公園として公開を予定しています。
- 毎年秋には、「荻窪音楽祭」が行われ、駅前広場や教会等の会場でクラシック音楽を気軽に楽しむことができます。また、杉並公会堂は、活気に満ちた文化芸術の活動拠点となっています。



具体的な方向性

1 荻窪駅周辺の都市活性化拠点の形成

(1) 都市機能の高度な集積による都市活性化拠点の強化

- 荻窪駅周辺は、杉並を代表するにぎわいの中心、都市活性化拠点として、都市の芯としての機能を強化することで、その魅力を高めていきます。
- 現状の街区特性を生かしながら、可能な限りまとまりある共同建替えや協調的な土地利用を誘導し、オープンスペース*の充実を図ります。
- 個性ある界隈が織りなす面的に広がりのある商業・業務機能と共同住宅の複合した生活拠点づくりを図っていきます。
- 荻窪駅におけるホームドア設置支援をはじめ、駅施設や周辺の公共施設のバリアフリー*化を進めます。
- 駅周辺道路の歩行者空間の安全性・快適性の向上やバス停留スペース・待合スペースの充実などを図ります。
- 旧若杉小学校跡地については、周辺の基盤整備などとあわせて、地域の活性化に資する土地利用のあり方を多面的な観点から検討します。

(2) 交通結節点*機能の強化

- 南北の駅前広場機能の充実や基盤整備などにより、駅南北の連絡機能の強化や回遊性の向上を図ります。
- グリーンスローモビリティ*等の新たなモビリティへの重点的な取組に合わせ、サイン・案内板の充実などにより、荻窪駅を核とした周辺地域の回遊性向上を図ります。
- 回遊性とまとまりのある商業空間を形成していくため、その他の駅周辺の道路について、買い物道路としての安全性・快適性の向上を図ります。
- 利用しやすい自転車駐車場の整備を促進し、商店街としての歩行環境や買い物環境の向上を図ります。
- 自転車利用者のルールの遵守とマナー向上を喚起します。
- 駅施設や駅前空間及び周辺の公共施設等への主要なアクセス道路などについては、まちづくり計画や基盤整備などと連携しながら、ユニバーサルデザイン*のまちづくりを推進します。

(3) 景観まちづくりと連携したにぎわいの形成

- 大田黒公園周辺景観モデル地区のまちづくりと連携しながら、サイン・案内表示の充実や散歩みちの整備などにより回遊性の向上を図ります。
- 荻窪駅周辺の豊かなみどりや歴史的・文化的景観資源を生かし、良好な景観づくりや観光まちづくりなどに取り組み、住んでよし、訪れてよしのまちを目指します。
- 魅力的で価値ある地域資源の情報を集約し、地域振興や観光振興などの施策と連携しながら、全国に杉並の歴史・文化を発信する拠点の整備を進め、効果的な活用を図ります。

(4) 主要生活道路等の安全性の向上

- 地域内の主要生活道路については、歩行者・自転車の安全性・快適性を重視した整備を検討します。

2 良好な街区基盤を生かした低密度住宅地の保全

(1) みどり豊かな成熟した住宅街区の保全

- 街区基盤の整った住宅地については、みどり豊かな低密度住宅地としての住環境を保全・育成します。
- 屋敷林・生け垣などの豊かなみどりを持つ敷地規模の大きな戸建住宅街区では、大規模敷地を生かしたみどり豊かな風格ある住宅地の保全・育成を図ります。

(みどり豊かな住宅地の保全に資する取組の例)

- ・敷地の細分化抑制
- ・周辺環境に配慮した建築の誘導
- ・現在の土地利用の維持
- ・敷地まわりの緑化の誘導 等

(2) みどり豊かなゆとりある農住街区の保全

- 屋敷林などの豊かなみどりを持つ敷地規模の大きな戸建住宅街区や農地・樹林地の街区については、現在の土地利用が維持されるよう誘導を図ります。
- 大規模宅地や農地及び駐車場の宅地化に当たっては、大規模敷地を生かして、みどり豊かでゆとりがあり、街区としてまとまりのある低層住宅地開発となるように誘導を図ります。

(みどり豊かな農住街区の保全に資する取組の例)

- ・敷地の細分化抑制
- ・行き止まり道路の形成抑制
- ・周辺環境に配慮した建築の誘導の誘導等

(3) 街区特性に応じたみどり豊かな住宅街区の保全

- 既に比較的密度の高い土地利用がなされている住宅街区では、敷地・街区の状況に応じて、みどり豊かな街区環境の保全を図ります。

(みどり豊かな住宅街区の保全に資する取組の例)

- ・敷地の細分化抑制
- ・周辺環境に配慮した建築の誘導
- ・敷地まわりの緑化 等

3 環八通り等の沿道型土地利用の推進

(1) 環八通りの沿道環境整備の推進

- 環八通り沿道では、沿道から後背の住宅地への段階的な建築物の形態を誘導し、あわせて耐震化・不燃化、街路樹などのみどりの育成を図り、延焼遮断帯やみどりの軸を形成していきます。
- 環八通り沿道では、商業・業務施設と住宅が調和する魅力的な景観形成を図ります。
- 住宅の交通騒音の改善などを図るため、沿道整備事業を推進します。

(2) 青梅街道等の沿道型土地利用の推進

- 青梅街道沿道では、延焼遮断帯やみどりの軸を形成していきます。
- 荻窪駅周辺の青梅街道沿道については、商業・業務地と一体となったまとまりある街区形成を図るとともに魅力的な沿道景観の形成を図ります。
- 早稲田通り沿道では、後背の住宅地に配慮した建築物の形態、生活サービス機能と住宅機能が調和する土地利用を誘導し、避難路や延焼遮断帯としての機能の向上を図ります。

③ 荻窪地域

(3) 五日市街道等の旧街道の面影を残す沿道景観の形成

- 五日市街道、井の頭通り沿道では、後背の住宅地に配慮した建築物の形態、日用品販売店舗等と住宅が調和する土地利用を誘導し、避難路や延焼遮断帯*としての機能の向上を図ります。また、屋敷林や農地のみどりを保全・活用し、旧街道の歴史や新たな沿道型商業施設の立地を生かした、魅力的な沿道景観の形成を図ります。
- 五日市街道、井の頭通り沿道の工業地では、交通利便性を生かした、地域と調和した都市型工業を育成します。

4 木造住宅密集地域等の防災まちづくり

(1) 木造住宅密集地域等の防災まちづくり

- 木造アパートを中心とした老朽木造住宅の共同・協調的建替えの推進を図り、建物の耐震化・不燃化を進めます。
- 狭あい道路*の拡幅整備などにより、適正な区画道路の形成を進めます。
- 建物の共同・協調的建替えの推進や宅地の取得などにより、公園・広場などのオープンスペースの充実を図ります。
- 商店街などの買い物道路について、誰もが安全で快適に買い物ができる空間の確保に向けて、道路状況等に応じて、建物の壁面位置の後退など、歩行者空間の拡充を検討し、買い物道路としての安全性・快適性の向上を図ります。

5 みどりと水のネットワークの形成

(1) 善福寺川流域のみどりと水の空間軸の形成

- 善福寺川流域、善福寺川緑地の整備を促進するとともに、貴重な河川資源を生かした水と親しめる空間づくりを進めます。
(水と親しめる空間づくりの例)
- | | | |
|-------------------|--------------|--------------|
| ・河川沿いの歩行者プロムナード整備 | ・個性的な公園・緑地整備 | ・橋及び橋詰や護岸の修景 |
| ・河川流域の宅地の樹木の育成 | ・建物の窓辺などの緑化 | 等 |
- 善福寺川につながる公共溝渠や生活道路を生かして、荻窪駅や荻窪三庭園*をはじめとする公園・広場、公共施設などをつなぐ安全で快適な歩行者空間の整備を図ります。

(2) みどりの核とみどりと水のネットワーク形成

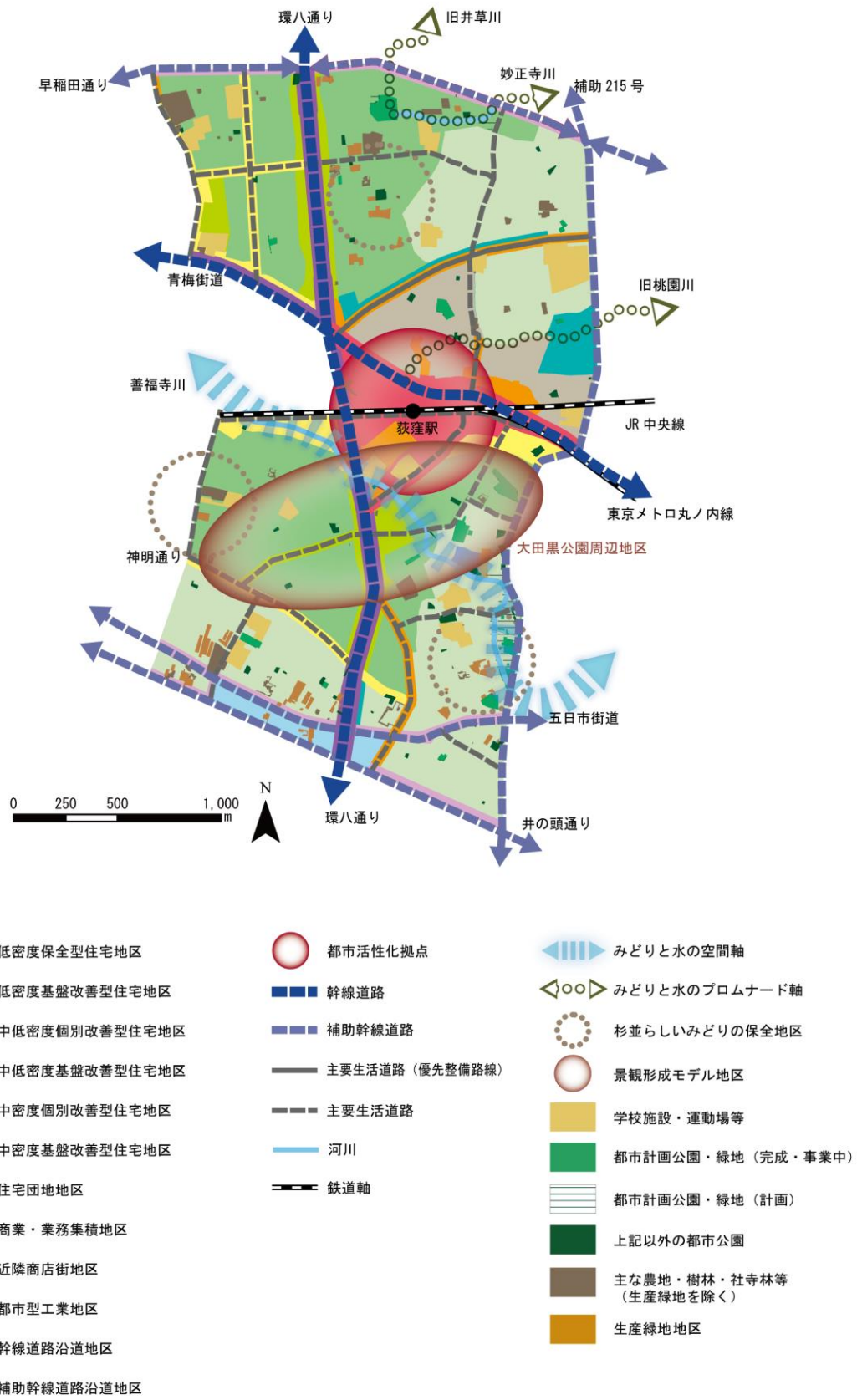
- 観泉寺や妙正寺などの歴史的資源、妙正寺公園、妙正寺川、大小の農地・樹林、豊かな屋敷林などのみどり、河川資源を生かしたみどりの核づくりを図ります。
- まとまりのある農地・樹林地については、歴史的な大宮前新田の名残を留めるみどりの核として、可能な限り保全を図ります。
- 旧井草川の遊歩道や「科学と自然の散歩みち」の回遊性を生かして、隣接する公園・広場の個性づくり、建物の窓辺などの緑化などの取組を進めます。
- 散歩みちにつながる公共溝渠等について、災害時の避難経路や水害の軽減の目的とした貯留施設を設けるなどの工夫を取り入れた整備を検討します。

③ 荻窪地域

- 妙正寺川沿いの公園・緑地を含めた、魅力的で快適なみどりと水のプロムナード軸の形成を図ります。
- 旧桃園川やその他の公共溝渠等について、デザインの工夫などにより、地域における景観のシンボルとしての軸となる歩行者プロムナードとして再整備を検討します。

③ 荻窪地域

○ 荻窪地域【まちづくり方針図】

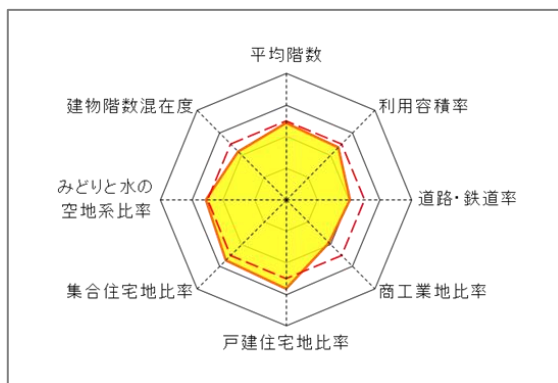


4 阿佐谷地域

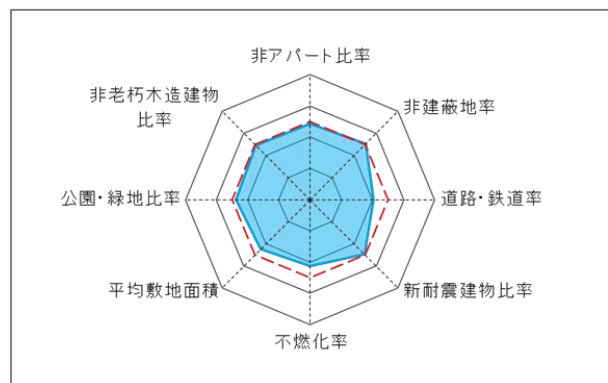
地域の特徴

(1) 地形・土地利用

- 地域の北端を東西に妙正寺川、北側を東西に暗きよとなっている旧桃園川、南側を東西に善福寺川が流れています。
- 地域南側に、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ます。
- 地域の中央にはJR中央線阿佐ヶ谷駅があり、その周辺の人口密度は高くなっています。
- 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ます。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ます。
- 阿佐ヶ谷駅南北の住宅地は、幅員4m未満の道路の割合が高くなっています。
- 南阿佐ヶ谷駅周辺の公共公益施設は築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い状況です。
- 住環境の状況としては、道路・鉄道率と商工業地比率が7地域の中で最も低く、戸建住宅地比率と集合住宅地比率は共に平均を上回っています。
- 防災環境の状況として、道路・鉄道率、不燃化率及び平均敷地面積は平均を下回っていますが、その他は概ね平均値となっています。
- 阿佐ヶ谷駅周辺は地域生活拠点、南阿佐ヶ谷駅周辺は身近な生活拠点に位置付けられています。南阿佐ヶ谷駅は、身近な生活拠点の中で商業系延べ床面積が最も多くなっています。



住環境の状況



防災環境の状況

出典：「すぎなみのまちの動き～土地利用現況調査の分析～」(平成31年(2019年)3月)

(2) まちづくり

- 阿佐谷南一・二丁目では、隣接する高円寺南三丁目及び同二・四丁目の一部の区域とあわせて、平成21年(2009年)2月に「阿佐谷南・高円寺南地区防災まちづくり計画」を策定し、木造住宅密集地域の解消を図る防災まちづくりを計画的かつ総合的に進めています。
- 「阿佐谷南・高円寺南地区防災まちづくり計画」における杉並第六小学校周辺地区(重点整備地区)では、平成26年(2014年)4月に東京都の「不燃化特区制度」による不燃化特区*に指定されています。不燃化特区では、老朽化した建物の建替えや除却の支援など、災害に強い防災まちづくりに向けた集中的な取り組みを行っています。
- 中杉通りを中心とした阿佐ヶ谷駅等周辺地区では、平成29年(2017年)7月に「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」を策定しました。

4 阿佐谷地域

○阿佐ヶ谷駅北東地区では、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」、令和2年(2020年)3月には「東京都市計画阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画」を策定し、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を推進しています。

また、令和元年(2019年)8月より防災性・安全性の向上に資する道路基盤の整備改善や宅地の整備改善、周辺の住環境と調和した市街地の整備を行い、公共の福祉の増進に資することを目的とした土地区画整理事業*が行われています。

(3) まちのトピック

○中杉通り(ケヤキ並木)は、杉並区役所から北に向かってケヤキ並木が続きます。夏の木陰や秋の紅葉は、阿佐谷を象徴する光景となっています。

○「Aさんの庭」は、かつてこの地にあった住宅の佇まいを風景として継承することをコンセプトとしています。Aさんとは、庭園を訪れる皆さんのことです。

○桃園川緑道は、JR中央線の高円寺駅南側の商店街と住宅地を、東西約1,600メートルにわたって連なる長い公園です。緑道の下はかつて桃園川が流れていました。

○松ノ木遺跡は、明治時代に発見された旧石器時代から古墳時代にかけての区内最大級規模の複合遺跡です。

○地域の人たちの手で大切に続けられている「阿佐谷七夕まつり」や「阿佐谷ジャズストリート」などのイベントは、季節の風物詩となっています。

○令和4年(2022年)4月、阿佐谷地域区民センターが立体都市公園制度*を活用した阿佐谷けやき公園とともに、みどりと調和した地域活性化の拠点としてリニューアルオープンしました。

○善福寺池を源とする善福寺川が、杉並区の中ほどで大きく蛇行する辺りに、川に沿って善福寺緑地と和田堀公園が広がっています。



具体的な方向性

1 総合的な防災まちづくりの推進

(1) 木造住宅密集地域等の解消を図る防災まちづくり

○「阿佐谷南・高円寺南地区防災まちづくり計画」に基づき、木造住宅密集地域等の解消を図る防災まちづくりを地元区民と区との協働により計画的に進めます。

(阿佐谷南・高円寺南地区内での取組)

・老朽木造住宅の共同・協調的建替え促進 ・中低層の非木造共同住宅を中心とした土地利用の誘導
 ・消防水利の充実 ・建物の耐震化・不燃化の推進 ・敷地まわりのオープンスペースの充実
 ・狭あい道路*の拡幅整備 等

○阿佐谷南・高円寺南地区内の狭あい道路については、特に拡幅の必要性が高い路線や地区を指定し、建替えを伴わない拡幅整備を進めていきます。

○阿佐谷北三から五丁目及び本天沼一丁目周辺については、中小規模の戸建住宅や共同住宅が調和する落ち着いた住環境の保全・育成と防災性の向上を図ります。

(阿佐谷北三から五丁目及び本天沼一丁目周辺の取組の例)

・建物の耐震化・不燃化の推進 ・狭あい道路の拡幅整備 ・行き止まり道路の解消
 ・適正な区画道路の形成 等

○旧桃園川や公共溝渠*については、貯留浸透施設等を設けるなどの工夫を取り入れながら、安全で快適な歩行者空間の整備を検討します。

○公社松ノ木住宅については、良好な中層の共同住宅として住宅ストック形成を進め、地区の防災性・住環境の向上を図ります。

○成田東一から五丁目では、地区の防災性・住環境の向上を図ります。

(成田東一から五丁目における取組の例)

・狭あい道路の拡幅整備 ・老朽木造住宅の共同・協調的建替え促進
 ・敷地まわりのオープンスペース*の創出 ・建物の耐震化・不燃化の推進 等

(2) 幹線道路沿道などの延焼遮断帯*の形成

○青梅街道などの幹線道路沿道では、後背の住宅地に配慮した建築物の形態、商業施設等と住宅が調和する土地利用を誘導し、避難路や延焼遮断帯としての機能向上を図ります。

○JR中央線沿線では、木造アパートなどの共同建替えを推進して中高層共同住宅を中心とした適正な土地利用を進めることにより、鉄道沿線の延焼遮断帯としての機能向上を図ります。

2 道路基盤の整備と魅力的な沿道景観の形成

(1) 都市計画道路補助 133 号線

○都市計画道路補助 133 号線のうち事業認可を取得していない区間については、防災機能の強化や環境負荷の軽減を図る観点などから効果の検証を行い、その結果を踏まえて必要性を検討します。

4 阿佐谷地域

(2) 中杉通り周辺のケヤキ並木を生かした景観形成

- 都市計画道路補助 133 号線開通区間(中杉通り：早稲田通り～青梅街道)については、事業者等と協議、調整、役割分担のうえ、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、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ます。
- 中杉通り沿道周辺では、ケヤキ並木通りにふさわしい洗練された風格ある魅力的な街並みの形成やにぎわいの連続性の確保、回遊性や快適性の向上を目指します。
- ケヤキ並木と一体となった沿道景観の形成を図ります。

(3) 避難場所への避難路などとなる主要生活道路のネットワーク形成

- 緊急車両の通行や安全な避難ルートの確保などの観点から、地域内の主要生活道路の整備を検討します。
- 主要生活道路を整備に伴い、沿道建築物の耐震化・不燃化を図り、きめ細かい延焼遮断機能の構築を検討します。

3 阿佐ヶ谷駅周辺及び南阿佐ヶ谷駅周辺の一体的な生活拠点の形成

(1) 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ります。
- 駅南北に整備されている駅前広場については、使いやすさの向上を図ります。
- 駅周辺にふさわしい土地の高度利用と商業施設の魅力づくりを進め、まちの玄関となる風格ある街並みの形成を図ります。
- 大規模開発等の機会を捉えて、広場空間の創出を図ります。
- 個々の大規模建築物の景観形成に連続性が感じられるよう、景観誘導するとともに、みどり豊かな一帯となるよう、良好な景観づくりを進めます。
- 阿佐ヶ谷駅におけるホームドア設置支援をはじめ、駅施設や周辺の公共施設のバリアフリー*化を進めます。
- 駅周辺道路の歩行者空間の安全性・快適性の向上やバス停留スペース・待合スペースの充実などを図ります。
- 駅周辺での大規模施設整備に当たって、自動車や自転車駐車場の設置を誘導します。
- 利用しやすい自転車駐車場の整備を促進し、安全な歩行環境・買い物環境の向上を図ります。
- 商店街などでは、自転車利用者のルールの遵守とマナー向上を喚起するとともに、歩行者の安全対策を図ります。
- 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・育成します。
- 中杉通りのケヤキ並木や駅周辺の社寺地等のまとまったみどりを活用した、みどりのネットワークの形成を図ります。
- 駅前西側の街区については、共同建替えなどにより魅力的な商業・業務機能の充実を図り、あわせて道路基盤の整備を検討します。
- 商店街のより一層の個性・魅力づくりを進め、中杉通りと一体となった個性ある通りが複合する商業・業務空間づくりを進めます。

(2) 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり

- 駅北東地区については、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の強化を図り、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。
- 移転する杉並第一小学校の跡地については、駅至近の立地を生かし、新たなにぎわいの拠点づくりを検討します。
- 屋敷林を含む区域については、計画的に高度利用を図るとともに、地区計画などの活用により、地域のシンボルとして将来にわたってみどりを保全し、周辺環境との調和を図ります。
- 順次進められている施設建設等によって生み出されるオープンスペース*について、歴史・文化といった地域の個性や魅力とあわせて、地域と連携して活用を図ります。
- 駅北東地区の主要生活道路の一部区間は、駅北東地区の土地区画整理事業とあわせて、優先整備路線の整備を実施します。
- 事業の推進に当たっては、温室効果ガスの排出量の削減やCO₂を吸収するみどりの保全・創出など、ゼロカーボンの視点を考慮した取組を進めます。
- 商店街通りについては、街並み誘導型地区計画の運用等により、魅力的な街並みの形成や買い物環境の向上等に取り組みます。
- 順次進められている施設建設等によって生み出されるオープンスペースについて、歴史・文化といった地域の個性や魅力と合わせ、地域と連携して活用を図ります。

(3) 南阿佐ヶ谷駅周辺

- 南阿佐ヶ谷駅周辺では、施設の更新などにあわせて、公共、文化・教育、交流などの各種サービス機能の連携強化を図ります。
- 駅周辺の商店街のにぎわい形成と連携しながら、利便性の高い生活拠点として充実を図ります。
- 南阿佐ヶ谷駅や周辺の公共公益施設、自転車駐車場、バス停留所などの各種サービス機能の連携強化を図ります。

4 生活道路網の整備による低密度住宅地の形成

(1) 生活道路網の整備による低密度住宅地の形成

- 土地区画整理事業を施行すべき区域*に指定されている善福寺川流域については、南北方向の都市計画道路の整備検討にあわせて面的な生活道路網の形成や地区計画等の活用を検討し、戸建てを中心とした落ち着きのあるみどり豊かな低密度住宅地の形成を図ります。
- 風致地区*に指定されている和田堀公園周辺や水とみどりの景観形成重点地区に指定されている善福寺川沿いの住宅地では、みどり豊かで景観に優れたゆとりある低密度住宅地として保全・育成を図ります。
- 井の頭通り周辺で適正な住宅街区形成の誘導を図ります。

(2) 街区基盤の修復による落ち着きのある低密度住宅地の育成

- 街区基盤の修復整備が必要な住宅地については、建替えにあわせた狭あい道路の拡幅整備により街区基盤を修復整備し落ち着きのある住環境を育成します。

4 阿佐谷地域

○比較的密度の高い土地利用がなされている街区基盤の整った住宅街区では、みどり豊かな街区環境の保全を図ります。

(低密度住宅地の形成・育成に資する取組の例)

- | | | |
|----------------------|-----------|--------------|
| ・生活道路網の形成 | ・地区計画等の活用 | ・敷地まわりの緑化の誘導 |
| ・妙正寺川沿いの歩行者プロムナードの整備 | 等 | |

5 防災拠点となるみどりの拠点・みどりと水の空間軸の形成

(1) 和田堀公園周辺のみどりの拠点の形成

○和田堀公園・善福寺川緑地では、未開設区域の既存樹木・樹林を生かした整備を促進します。

○善福寺川を取り込んだ広大な計画面積を生かし、区を代表する個性ある公園・緑地としての育成を促進します。

(個性ある公園等の整備の例)

- | | | |
|---------------------|------------------|----------|
| ・水鳥や水と親しめる親水広場 | ・バードウォッチングを楽しめる森 | ・防災機能の強化 |
| ・自然環境を生かしたスポーツ施設や文化 | ・文化・コミュニティ施設の充実 | 等 |

○大宮八幡宮周辺の特別緑地保全地区の豊かなみどりを保全します。

○和田堀公園周辺の風致地区を中心に、大規模な住宅敷地、農地・樹林地を可能な限り保全します。

○和田堀公園を中心とした面的に広がりのあるみどり豊かな住宅地の形成を図ります。

(2) 善福寺川流域のみどりと水の空間軸の形成

○善福寺川沿いの河川管理通路を中心に、周辺の公共施設などを結ぶ遊歩道などを活用し、歩行者や自転車のための安全で快適な散策空間づくりを進めます。

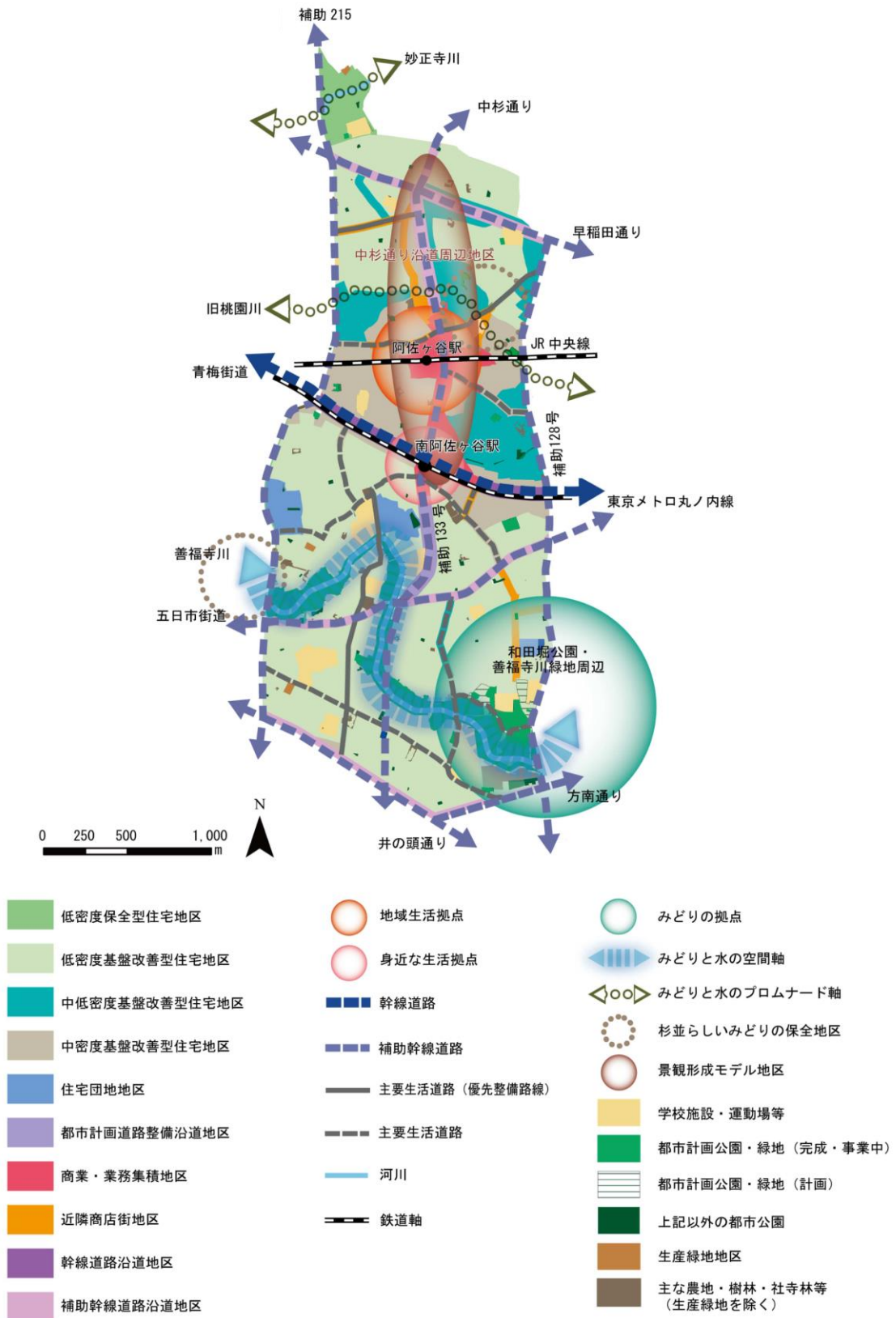
○河川沿いの公園や緑地を活用して、楽しく水と親しめる景観づくりを進めます。

○避難場所や震災救援所などの防災拠点では、みどり・オープンスペース*の保全・育成を図ります。

○善福寺川流域は、散在する生産緑地などの農地・樹林地、大規模な住宅敷地を可能な限り保全します。

○屋敷林・大木・生け垣などの住宅敷地のみどりの保全・育成などにより、奥行きのあるみどりの帯を形成していきます。

○ 阿佐谷地域【まちづくり方針図】

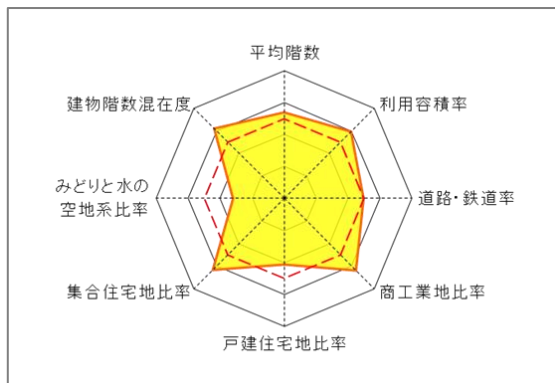


5 高円寺地域

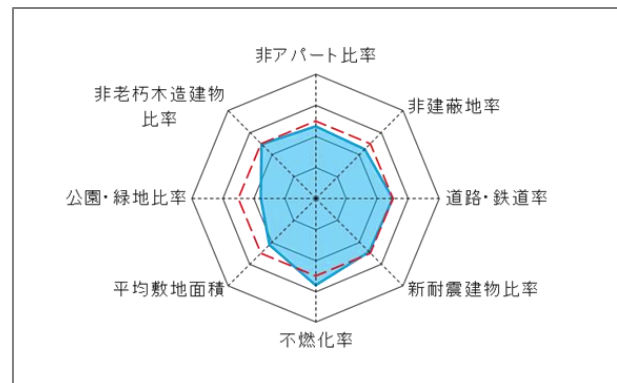
地域の現況

(1) 地形・土地利用

- 地域の北側を東西に暗きよとなっている旧桃園川が、南端を東西に善福寺川が流れています。
- 地域の中央にはJR中央線高円寺駅があり、その南側の青梅街道地下に東京メトロ丸ノ内線東高円寺駅、新高円寺駅があります。
- 高円寺駅周辺の商業系延べ床面積は区で2番目の大きさとなっています。また、駅南側から青梅街道まで商店街が連なっており、それに隣接して集合住宅地、後背地に中低層住宅地が広がっています。
- 地域内には、蚕糸の森公園や社寺地が多く集積したエリアがあり、良好な環境が形成されています。
- 住環境の状況としては、平均階数、利用容積率、商工業地比率、集合住宅地比率及び建物階数混在度が7地域の中で最も高く、戸建住宅地比率とみどり水の空地系比率は最も低くなっています。
- 防災環境の状況として、不燃化率は7地域の中で最も高くなっていますが、非アパート比率、非建蔽地率、新耐震建物比率、平均敷地面積及び公園・緑地比率は平均を下回っています。
- 高円寺駅周辺は地域生活拠点、新高円寺駅周辺及び東高円寺駅周辺は身近な生活拠点に位置付けられています。高円寺駅周辺は、住商併用施設の延べ床面積が区内で最も多くなっています。



住環境の状況



防災環境の状況

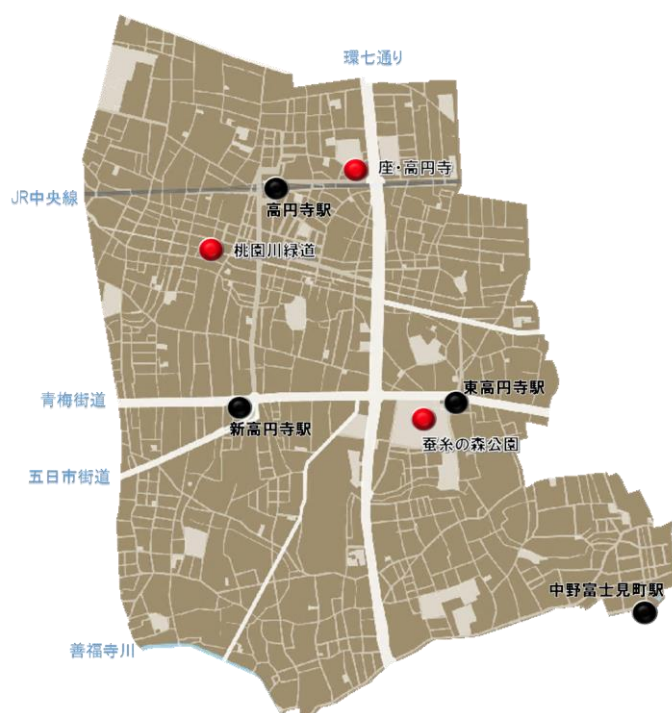
出典：「すぎなみのまちの動き～土地利用現況調査の分析～」(平成31年(2019年)3月)

(2) まちづくり

- 高円寺南三丁目及び同二・四丁目の一部では、隣接する阿佐谷南一・二丁目の区域とあわせて、平成21年(2009年)2月に「阿佐谷南・高円寺南地区防災まちづくり計画」を策定し、木造住宅密集地域の解消を図る防災まちづくりを計画的かつ総合的に進めています。
- 「阿佐谷南・高円寺南地区防災まちづくり計画」における杉並第六小学校周辺地区(重点整備地区)では、平成26年(2014年)4月に東京都の「不燃化特区制度」による不燃化特区に指定されています。不燃化特区では、老朽化した建物の建替えや除却の支援など、災害に強い防災まちづくりに向けた集中的な取組を行っています。

(3) まちのトピック

- 蚕糸の森公園は、農林水産省の蚕糸試験場の跡地につくられた公園です。試験場が、昭和55年（1980年）波研究学園都市に移転したあと、その跡地に、防災機能を備えるとともに、福祉に役立つ施設として、公園、小学校、備蓄倉庫などが建設されました。
- 座・高円寺は、杉並芸術会館の愛称で、舞台芸術の創造と地域文化活動の拠点として平成21年（2009年）に開設されました。阿波おどりホールもあり区民に親しまれています。
- 桃園川緑道は、JR中央線の高円寺駅南側の商店街と住宅地を、東西約1,600メートルにわたって連なる長い公園です。緑道の下は桃園川が流れていました。
- 春の「高円寺びっくり大道芸」、夏の「東京高円寺阿波おどり」、秋の「高円寺フェス」、冬の「高円寺演芸まつり」と一年を通じてバラエティ豊かなイベントが開催されています。



具体的な方向性

1 総合的な防災まちづくりの推進

(1) 総合的な防災まちづくりの推進

- 「阿佐谷南・高円寺南地区防災まちづくり計画」に基づき、木造住宅密集地域等の解消を図る総合的な防災まちづくりを地元区民と区との協働により計画的に進めます。
- 青梅街道から杉並第六小学校までの拡幅整備を進めるとともに、沿道建物の耐震化・不燃化などにより、震災救援所までの避難路の安全性の向上を図ります。
- 馬橋公園の拡張整備における一時避難地の機能強化や（仮称）杉並第八小学校跡地公園の整備により、災害時に一時的に避難できるオープンスペース*の確保を進めます。
- 青梅街道及び環七通り周辺の区域では、木造アパートを中心とした老朽木造住宅の共同・協調的建替えを推進し、中低層の非木造共同住宅を中心とした土地利用を誘導することにより、建物の耐震化・不燃化、敷地まわりのオープンスペースの拡充を進めます。また、狭あい道路などの拡幅整備、行き止まり道路の解消を図ることにより、適正な区画道路の形成を進めます。
- 旧桃園川や公共溝渠については、貯留浸透施設等を設けるなどの工夫を取り入れながら、安全で快適な歩行者空間の整備を検討します。

(2) 防災都市基盤の整備促進

- 都市計画道路補助 221 号線については、住民との合意形成を図りつつ、整備にあわせ無電柱化を進めるなど、防災性、安全性の向上を図ります。
- 蚕糸の森公園周辺や馬橋公園周辺の不燃化まちづくりを推進するとともに、避難場所としての機能の強化を図ります。
- 円滑な消防活動や安全な避難路となる主要生活道路の整備を検討します。
- 主要生活道路沿道の整備に伴い、沿道建築物の耐震化・不燃化を図ります。
- 避難場所となっている中野区役所一帯へのアクセス性の向上を検討します。

(3) 環七通り沿道を中心とした延焼遮断帯*の形成

- 環七通り沿道では、延焼遮断帯及びみどりの軸としての機能を強化し、商業・業務施設と住宅が調和する魅力的な景観形成を図ります。
- 環七通り沿道では、住宅の交通騒音の改善などを図るため沿道整備事業を推進します。
- 青梅街道や補助幹線道路沿道では、後背の住宅地に配慮した建築物の形態、商業施設等と住宅が調和する土地利用を誘導し、避難路や延焼遮断帯としての機能の向上を図ります。
- JR中央線沿線では、木造アパートなどの共同建替えを推進して中高層共同住宅を中心とした適正な土地利用を進めることにより、鉄道沿線の延焼遮断帯としての機能の向上を図ります。

(4) 街区基盤の整備による落ち着きのある住宅地の育成

- 五日市街道南側の低密度住宅地周辺については、建物の建替えにあわせて狭あい道路の拡幅整備などにより、適正な区画道路の形成を進め、中小規模の戸建住宅や共同住宅が調和する落ち着きのある住環境を保全・育成します。

- 風致地区に指定されている和田堀公園周辺や水とみどりの景観形成重点地区に指定されている善福寺川沿いの住宅地については、制度の適切な運用や生活道路の整備により、みどり豊かで景観に優れたゆとりある低密度住宅地として保全・育成を図ります。
- 都市計画道路補助 63 号線北側の中低密度住宅地周辺については、土地利用の更新に際して区画道路などの整備を誘導し、適正な住宅街区形成の誘導を図ります。

2 高円寺駅周辺の地域生活拠点の形成

(1) 高円寺駅周辺の地域生活拠点の形成

- 歴史的な雰囲気を持つ特色や地域特性に応じた商業や芸術・文化機能等の集積によるにぎわいを生かした区を代表する地域生活拠点として充実を図ります。
- 南北駅前広場周辺については、駅前景観の一層の魅力づくりを図ります。
- 駅前広場については、適正な施設管理により交通結節点としての機能確保を図るほか、地域の活性化や賑わい創出の場として活用していきます。
- 高円寺駅におけるホームドア設置支援をはじめ、駅施設や周辺の公共施設のバリアフリー化を進めます。
- 商店街の個性・魅力づくりをより一層進めるとともに、買い物道路としての安全性・快適性の向上、回遊性のある安全な歩行者空間や自転車走行空間の形成を図ります。
- 自転車利用者のルールの遵守とマナー向上を喚起するとともに、利用しやすい自転車駐車場の整備を促進します。
- 商業・業務機能と共同住宅の複合したコンパクトな地域生活拠点づくりを図っていきます。
- 道路や緑道などの公共のみどりや商店の店先、住宅地の壁面のみどりなどにより、みどりのネットワーク化を進めます。
- 駅から南に延びる補助幹線道路沿道については、駅前通りにふさわしい道路空間の修景整備や沿道建物のデザイン誘導を進め、周辺の寺町へのアクセスとなるシンボリックな沿道景観の形成を図ります。
- 駅北側については、地域の防災性の向上やまちの活性化、交通事情の改善などを行うため、周辺住民と協議をしながら総合的なまちづくりを進めます。

3 新高円寺駅周辺などの身近な生活拠点等の形成

(1) 新高円寺駅周辺

- 駅前の拠点整備を生かしながら、青梅街道沿道の修景整備を進めます。
- 駅周辺の大規模施設の機能更新に当たっては、周辺環境との調和を図るとともに、身近な生活拠点として育成を図ります。

(2) 東高円寺駅周辺

- 青梅街道沿道の修景整備や青梅街道の横断機能の充実を図るとともに、魅力ある身近な生活拠点として育成を図ります。

5 高円寺地域

(3) 中野富士見町駅周辺

- 中野区との連携を図りつつ、土地区画整理事業により整備された街区基盤、共同住宅などへの土地利用転換などを適正に誘導しながら、コンパクトにまとまりある商店街の育成を図ります。
- 駅周辺の工場等の点在する地域については、住宅、商業及び都市型工業が調和した活力あるまちづくりを進めます。

4 歴史的資源を生かしたみどりの核づくりと

歩行者空間のネットワーク形成

(1) 歴史的資源を生かしたみどりの核づくりと歩行者空間のネットワーク形成

- 地域の南に隣接する和田堀公園については、みどりの拠点としての整備を促進します。
- 妙法寺を始めとする寺町については、門前町としての風情を残すみどりの核として、歴史的資源や樹林などの保全・活用を図ります。
- 安全で快適な生活道路の整備や駅や寺町、蚕糸の森公園、和田堀公園、各種公共施設をネットワーク化する安全な歩行者空間づくりを検討します。

5 みどりと水の空間軸の形成

(1) みどりと水の空間軸の形成

- 旧桃園川沿いの公園・緑地の整備を進め、魅力的で快適なみどりと水のプロムナード軸の形成を図ります。
- 青梅街道などの幹線道路等については積極的に緑化に努め、みどりの軸の形成を図ります。

○ 高円寺地域【まちづくり方針図】

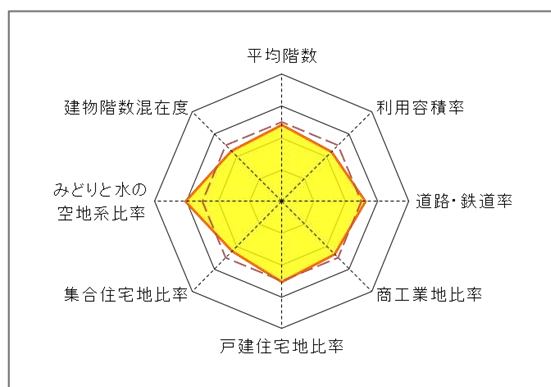


6 高井戸地域

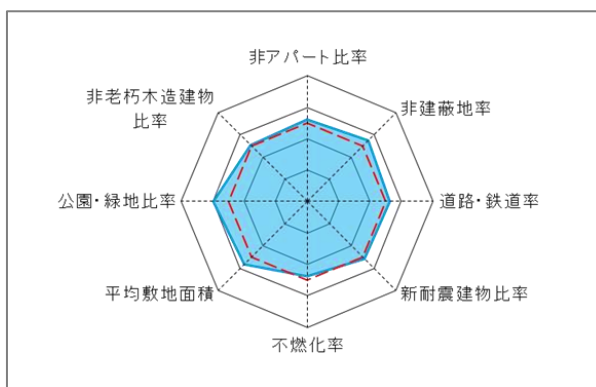
地域の現況

(1) 地形・土地利用

- 地域の中央を東西に神田川が、南側を東西に玉川上水が流れています。玉川上水の下流部は暗きょ化され、公園として利用されています。
- 神田川沿いに杉並南部土地区画整理事業を施行すべき区域が決定されており、指定建ぺい率・容積率が抑えられています。
- 京王線、京王井の頭線各駅周辺に商店街が形成されています。
- 京王線、京王井の頭線沿線で、幅員4m未満の道路の割合が部分的に高くなっています。
- 企業グラウンドやその跡地が公園に整備され、学校施設が集積し、地域の特色となっています。
- 住環境の状況としては、みどりと水の空地系比率が平均を上回っていますが、平均階数、利用容積率、商工業地比率、集合住宅地比率及び建物階数混在度は平均を下回っています。
- 防災環境の状況として、公園・緑地比率及び平均敷地面積は平均を上回っており、その他は概ね平均値となっています。
- 地域内及び近隣の駅周辺は、全て身近な生活拠点に位置付けられており、地域内の乗降客数は京王井の頭線高井戸駅が最も多くなっています。



住環境の状況



防災環境の状況

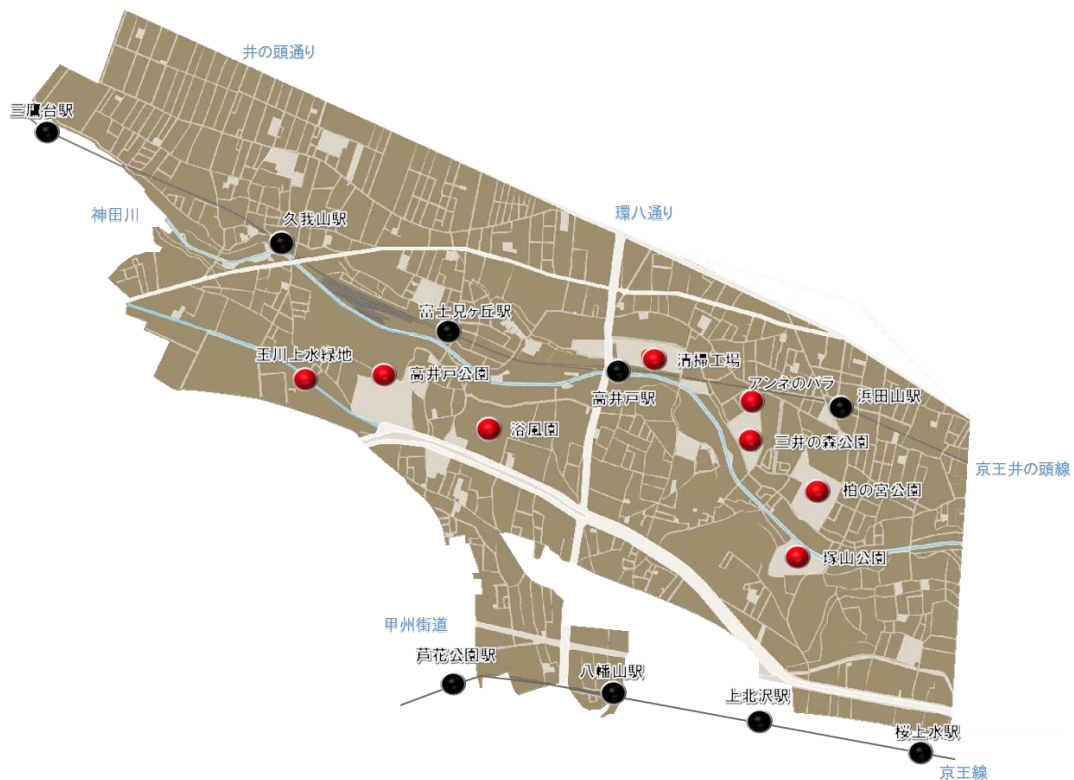
出典：「すぎなみのまちの動き～土地利用現況調査の分析～」(平成31年3月)

(2) まちづくり

- 京王線各駅周辺では、京王線の笹塚駅から仙川駅間の連続立体交差事業にあわせて地域の実情や特性にあった沿線まちづくりを進めるため、桜上水駅、上北沢駅、芦花公園駅周辺のまちづくり方針を策定しました。
- 放射5号線の整備に伴う新たな道路環境に即した適正な土地利用や、当地区の従来からの課題に対応するため、平成28年(2016年)6月に「玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり計画」を策定し、総合的・一体的なまちづくりを進めることとしました。
- まちづくり計画に定める「まちの将来像」を実現するため、平成29年(2019年)3月に「玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画」の都市計画決定を行いました。
- 富士見ヶ丘駅周辺では、地域の特性を生かしたにぎわいと魅力のあるまちづくりに向けた取組を進めています。
- 富士見ヶ丘小学校を富士見ヶ丘中学校西隣の旧企業用地に移転し、富士見ヶ丘中学校と一体的に整備します。令和3年(2021年)9月から、小学校新校舎の建設工事を行っています。

(3) まちのトピック

- 高井戸公園は、武蔵野台地の上に位置し、神田川と玉川上水の2本の川に挟まれた帯状の緑の中にある公園です。広々とした開放感のある広場では、「空の景」を感じる景色が臨めます。
- 玉川上水は、江戸時代に江戸の町に飲料水を供給するためにつくられた上水路で、現在は一部が暗渠となって杉並区内を通っています。その暗渠の上に東京都水道局から借地してつくられた3つの公園と1つの緑地があります。
- 浴風園は、大正14年(1925年)に関東大震災の被災老人援護のために作られた施設で、本館は東京都選定歴史的建造物に指定されています。
- アンネの父のオットー・フランク氏から高井戸中学校へ送られたバラが、平和のシンボルとして大切に育てられています。
- 三井の森公園は、ほとんど人の手が入らず、見上げるような高木から足元の草木まで多種多様な植物が保存されてきた樹林地です。
- 清掃工場では、ウォーキングロード、杉並清掃工場の模型展示(エントランスホール)、東京ごみ戦争歴史みらい館、環境学習施設高井戸の里あし湯を自由に利用できます。
- 柏の宮公園の面積は約4.9ヘクタールあり、区立公園では最も広く、既存の自然環境を生かした緑あふれる公園です。茶室の周辺には竹林もあり、茶室から眺める日本庭園は四季折々の景色を楽しむことができます。
- 塚山公園は、旧石器時代から縄文時代中期の集落の遺跡があり、その遺跡や樹林を生かした公園で、竪穴住居や土器類が復元展示されています。
- 毎年6月には、神田川と玉川上水におよそ2,000匹のホタルを放す「久我山ホタル祭り」が開催されています。



具体的な方向性

1 久我山駅周辺などの多心型拠点の形成

(1) 久我山駅周辺

- 神田川緑地の整備を進めるとともに、駅周辺に身近な生活サービス機能の集積を誘導し、利便性の高い魅力ある身近な生活拠点として育成を図ります。
- 久我山駅におけるホームドア設置をはじめ、駅施設や周辺の公共施設のバリアフリー*化を進めます。
- 駅周辺道路の歩行者空間の安全性・快適性の向上やバス停留スペース・待合スペースの充実などを図ります。
- 人見街道についても、沿道の建物更新の誘導などによる歩行者空間の充実整備を検討し、バス通り、商店街としての安全対策を進めます。

(2) 富士見ヶ丘駅周辺

- 富士見ヶ丘駅周辺では、駅周辺に身近な生活サービス機能の立地を誘導し、利便性の高い魅力ある身近な生活拠点として育成を図ります。
- 富士見ヶ丘駅前の主要生活道路では、地域住民等の意見を伺いながら、防災性、安全性を向上させるため道路拡幅を行う必要性が高い優先整備路線として整備を検討します。あわせて、商店街の安全な歩行者空間の確保や駅前の広場機能の確保を検討するとともに、道路の安全対策を進めます。
- 神田川沿いの歩行者空間の確保を図るとともに、高井戸公園などへのアクセス機能の整備などを検討することにより、河川空間と大規模なみどりと水を生かした駅周辺の魅力づくりを図ります。

(3) 高井戸駅周辺・浜田山駅周辺・八幡山駅周辺

- 駅周辺に身近なサービス機能の立地を誘導し、区民の安全性・利便性の向上を図り、居住機能の立地とあわせて、魅力ある身近な生活拠点として育成します。
- 高井戸駅周辺では、川沿いの遊歩道や幹線道路沿道の大規模施設などの空間を生かしたみどりのオープンスペースづくり、沿道の修景整備などによる、駅周辺の魅力づくりを図ります。
- 浜田山駅周辺では、区民の安全性・利便性の向上を図るため、浜田山駅南口の整備に向けて取り組みます。
- 八幡山駅周辺については、鉄道連続立体交差事業*や道路ネットワークの形成などにより、交通機能の向上を図ります。
- 地域内の主要生活道路の整備を検討します。

2 京王線連続立体交差事業の推進と駅周辺のまちづくり

(1) 京王線連続立体交差事業の推進

- 東京都や隣接区、鉄道事業者などと連携して連続立体交差事業*を推進し、踏切の除却や鉄道付属街路を含めた沿道整備による道路交通環境の改善を進めます。
- 鉄道の高架下空間については、まちづくりへの積極的な活用を図ります。
- 甲州街道南側の地域は、隣接する世田谷区と調整・連携して道路整備や商店街の個性・魅力づくりなど、各駅の特性を生かしたまちづくりを進めます。

(2) 桜上水駅周辺・上北沢駅周辺

- 鉄道駅の交通結節点機能の拡充にあわせ、甲州街道から駅南側への道路ネットワークの形成や交通機能の向上を図ります。
- 建物の共同・協調的建替えや耐震化・不燃化、オープンスペース*の確保などにより地区の防災機能の向上を図ります。

(3) 芦花公園駅周辺

- 東京都や隣接区、鉄道事業者などと連携して鉄道連続立体交差事業を推進し、鉄道付属街路等の整備を含めた道路ネットワークの形成などにより交通機能の向上を図ります。
- 周辺住民に親しみの持てる魅力ある商業環境の形成を進めます。
- 社寺地や農地など生活の周りのみどりを結んでつくる身近なみどりのベルト*づくりを推進します。

3 幹線道路等の沿道の景観形成

(1) 玉川上水を生かした放射5号線等の沿道景観の形成

- 放射5号線沿道については、地区計画*による土地利用の誘導を行い、中層住宅を中心とする良好な市街地の形成を図ります。
- 放射5号線のうち、既に道路整備がなされている区間については、街路樹の育成など、歩道空間の修景整備を関係機関と調整していきます。
- 放射5号線沿道の大規模施設や農地・樹林地の保全・活用により、延焼遮断帯*やみどりの軸を形成していきます。
- 中央自動車道高井戸インターチェンジのオンランプ*開設に向けて、地域住民等の意見を踏まえ、事業者等の取組を支援します。

(2) 環八通り等の沿道型土地利用の推進

- 環八通り沿道及び甲州街道沿道について、延焼遮断帯やみどりの軸の形成、商業・業務施設と住宅が調和する魅力的な景観形成を図ります。
- 環八通り沿道では、住宅の交通騒音の改善などを図るため、沿道整備事業を推進します。
- 井の頭通り沿道では、魅力的な沿道景観の形成を図ります。

4 生活道路網の整備による低密度住宅地の形成

(1) 計画的な生活道路ネットワーク化による落ち着きのある住宅地の形成

○久我山四丁目周辺の区域などでは、まとまりのある農地・樹林地、豊かな屋敷林を持つ戸建住宅の保全を図りつつ、計画的な生活道路のネットワーク化を検討し、みどり豊かな落ち着きのある住宅地の形成を図ります。

○まとまりのある農地・樹林地、豊かな屋敷林を持つ戸建住宅などの土地利用転換に際しては、みどり豊かなゆとりある低層住宅地開発となるように誘導を図ります。

(土地利用の誘導の例)

・敷地の細分化抑制 ・行き止まり道路の形成抑制 ・大規模敷地を生かした良好な街区基盤形成
・周辺道路とのネットワーク化 等

○中小規模の戸建住宅を中心に市街化の進んでいる区域についても、建物の建替えにあわせた狭あい道路*の拡幅整備により、良好な街区基盤の形成及び周辺道路とのネットワーク化を図ります。

○都営久我山アパートの建替えについては、魅力ある景観形成に貢献する計画的な土地利用が行われるよう誘導します。

(2) 街区基盤の整備による落ち着きのある住宅地の形成

○松庵一丁目周辺の区域については、中小規模の戸建住宅や共同住宅が調和する落ち着きのある住環境の保全と育成を図ります。

○甲州街道沿道の比較的高密度な住宅地、井の頭通り周辺においては、共同・協調的建替えを誘導し、建物の耐震化・不燃化や狭あい道路の拡幅整備、敷地まわりのオープンスペース*の創出など、住環境の改善を図ります。

○土地区画整理事業を施行すべき区域*については、南北方向の幹線道路の整備検討にあわせて面的な生活道路網の形成や、地区計画等の活用を検討し、戸建てを中心とした落ち着きのあるみどり豊かな低密度住宅地の形成を図ります。

○玉川上水沿いや神田川沿いの住宅地については、みどり豊かで景観に優れたゆとりある低密度住宅地として保全・育成を図ります。

○中小規模の戸建住宅を中心に市街化の進んでいる区域についても、良好な街区基盤の形成及び周辺道路とのネットワーク化を図ります。

5 防災拠点となるみどりの拠点・みどりと水の空間軸の形成

(1) 高井戸公園の整備促進とみどりの拠点・みどりと水の空間軸の形成

○高井戸公園について、周辺のまちづくりの動き等と連携しながら、防災公園としての機能強化を促進します。

○みどりと水に囲まれたスポーツとレクリエーションの拠点として整備を促進します。

(2) 神田川流域のみどりと水の空間軸の形成

○神田川沿いのオープンスペースの確保や都市計画公園・緑地の整備を進めます。

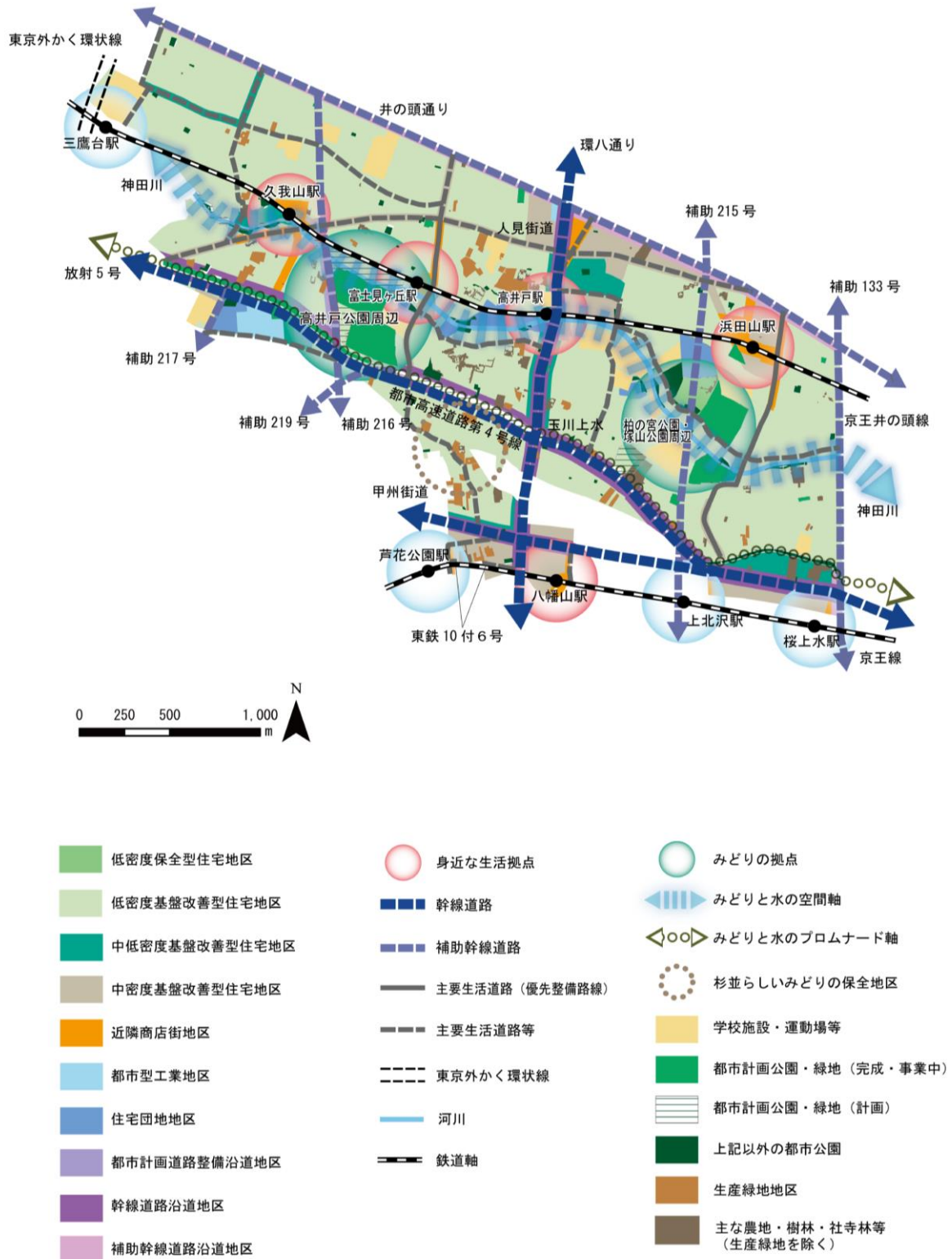
- 河川沿いの歩行者プロムナードを軸とし、公共溝渠を活用した歩行者や自転車のための安全で快適な散策空間づくりを図ります。
- 河川沿いの公園や緑地及び民間グラウンドなどを活用して、楽しく水と親しめる景観づくりやスポーツ施設の充実、防災機能の強化を図ります。

(3) 農のある風景の保全とみどりの核づくり

- まとめて分布する生産緑地及び屋敷林・樹林地の保全、シンボリックな大木の育成、休息スペースの設置を進めます。
- 積極的に農業振興施策を活用するなど、農のある風景の保全とみどりの核づくりを図ります。
- 屋敷林・大木・生け垣等の住宅敷地のみどりの保全・育成や点在する大規模な住宅敷地・農地・樹林地を可能な限り保全します。

6 高井戸地域

○ 高井戸地域【まちづくり方針図】

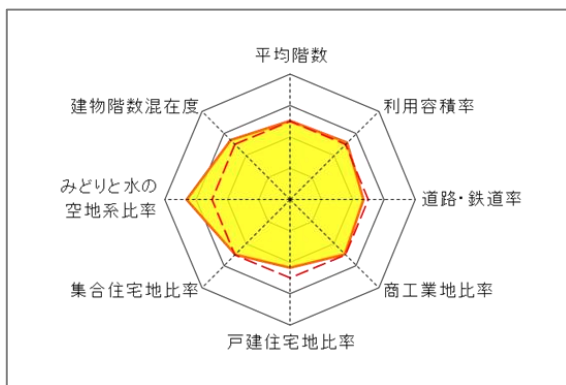


7 方南・和泉地域

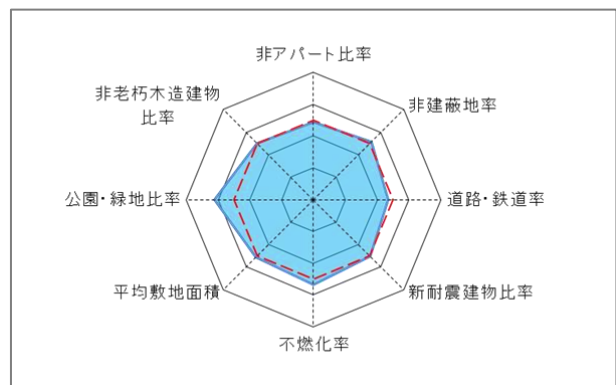
地域の現況

(1) 地形・土地利用

- 地域の北側を東西に善福寺川が、中央を東西に神田川が流れています。かつては、南端を東西に玉川上水が流れていましたが、現在は暗きょ化され、公園として利用されています。
- 神田川、善福寺川と大きな面積を有する和田堀公園・下高井戸おおぞら公園があり、みどりと水の豊かな空間を形成しています。
- 神田川及び善福寺川沿いに杉並南部土地区画整理事業を施行すべき区域*があり、指定建ぺい率・容積率が抑えられています。
- 土地区画整理事業*が完了した地区がある一方、戸建住宅や木造アパートが密集している地区もあります。
- 東京メトロ丸ノ内線、京王井の頭線、京王線駅周辺及びそれに繋がる道路等に商店街が形成されています。
- 主に京王線駅周辺に、幅員4m未満の道路の割合が高い区域が見られます。
- 私立大学や高校の学校施設、寺院が集積しているエリアがあります。
- 住環境の状況としては、みどりと水の空地系比率が平均を上回っていますが、道路・鉄道率や戸建住宅地比率は平均を下回っています。
- 防災環境の状況として、公園・緑地比率は平均を上回っていますが、その他は概ね平均値となっています。
- 拠点別の状況を見ると、地域内及び近隣の駅周辺は、全て身近な生活拠点に位置付けており、地域内の駅の乗降客数は東京メトロ丸ノ内線方南町駅周辺が最も多くなっています。



住環境の状況



防災環境の状況

出典：「すぎなみのまちの動き～土地利用現況調査の分析～」(平成31年3月)

(2) まちづくり

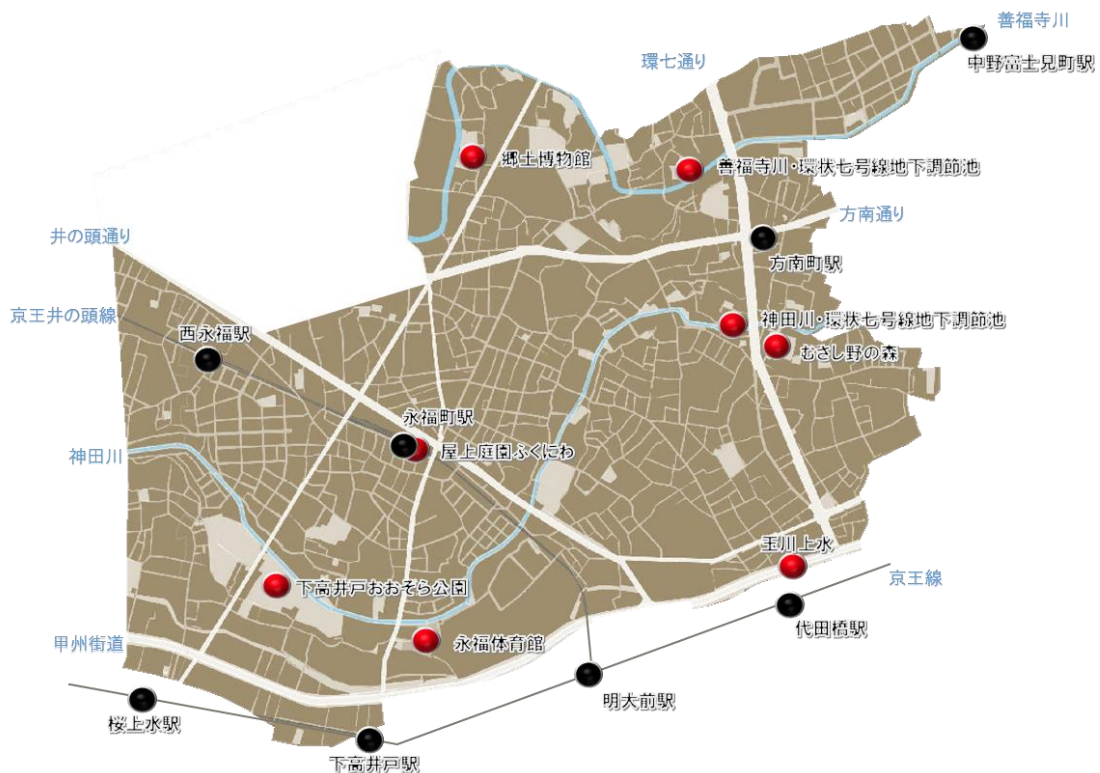
- 方南一丁目地区は、平成27年(2015年)4月に東京都の「不燃化特区制度」による不燃化特区*に指定されています。不燃化特区では、老朽化した建物の建替えや除却の支援など、災害に強い防災まちづくりに向けた集中的な取組を行っています。
- 京王線各駅周辺では、京王線の笹塚駅から仙川駅間の連続立体交差事業*にあわせて、地域の実情や特性にあった沿線まちづくりを進めるため、下高井戸駅周辺のまちづくり方針を策定しました。

7 方南・和泉地域

○下高井戸おおぞら公園は、平成 29 年（2017 年）に西側エリアが開園し、現在は東側エリアで東京都により河川の洪水対策として地下調節池工事が行われています。地下調節池の工事終了後は多目的スポーツコートを中心とした公園整備を進めていきます。

（3）まちのトピック

- 永福町駅の屋上庭園ふくにわは、永福町駅の屋上に作られた開放的な庭園で、富士山から新宿副都心までの眺望が楽しめ、夜は杉並の夜景が見渡せます。
- 環状七号線地下調節池は、神田川中流域の洪水対策として、神田川から善福寺川、妙正寺川までの環七通りの地下 40m に約 54 万 m³ の川の水を貯留でき、神田川、善福寺川にそれぞれ取水施設があります。
- 甲州街道から京王線南側までの 150m 程に、樹木に覆われた玉川上水の面影が残されており、この開渠部は国の史跡に指定されています。
- 杉並区立郷土博物館は、平成元年（1989 年）に、都立和田堀公園の中に開館しました。現在までの杉並の歴史、人々の生活や文化について資料を集め、調査・研究をしています。
- 平成 30 年（2018 年）9 月にリニューアルオープンした「永福体育館」は区内唯一のビーチバレーの国際規格に準拠した屋外ビーチコートを設置しています。ビーチコートは、地域の子どもから高齢者までの多世代が、ビーチバレーに限らず、砂の上で行うさまざまなスポーツやレクリエーションに活用されています。
- 方南小学校内にある「むさし野の森」は自然と触れ合える地域のオアシスとなっています。「むさし野の森プロジェクト」として、ホテルが舞う里山をめざし、学校と地域住民が一体となって活動しています。
- 下高井戸おおぞら公園は地域の防災拠点であるとともに、区民の憩いの場としての日ごろから多くの人に利用されています。



具体的な方向性

1 落ち着きのある住宅地の保全・形成

(1) 良好な街区基盤を生かした落ち着きのある住宅地の保全

- 街区基盤の整った豊かなみどりを持つ敷地規模の大きな戸建住宅街区については、現在の土地利用が維持されるよう誘導を図ります。
- 住宅の建替えに際しては、大規模敷地を生かしたみどり豊かな風格ある住宅地の保全・育成を図ります。
- 敷地・街区の状況に応じて、生け垣や植栽スペースの設置など道路境界を中心に敷地まわりの緑化を誘導し、みどり豊かな街区環境の保全・育成を図ります。

(2) 街区基盤の修復による落ち着きのある住宅地の保全・育成

- 建物の建替えにあわせた狭あい道路の拡幅整備などにより、適正な区画道路の形成を進めます。
- 中小規模の戸建住宅を中心に共同住宅が調和する落ち着きのある住環境の保全・育成を図ります。
- 土地区画整理事業を施行すべき区域*については、南北方向の幹線道路の整備検討にあわせて面的な生活道路網の形成や、地区計画等の活用を検討し、戸建てを中心とした落ち着きのあるみどり豊かな低密度住宅地の形成を図ります。

2 木造住宅密集地域等の防災まちづくり

(1) 防災都市基盤の整備促進

- 円滑な消防活動、安全な避難路などの観点から、主要生活道路の整備を検討します。
- 主要生活道路沿道の整備に伴い、沿道建築物の耐震化・不燃化を図り、きめ細かい延焼遮断機能の構築を図ります。
- 和田堀公園の未整備区域の整備を促進し、避難場所としての機能の強化を図ります。

(2) 環七通り沿道を中心とした延焼遮断帯の形成

- 環七通り沿道では、延焼遮断帯*及びみどりの軸としての機能強化、商業・業務施設と住宅が調和する魅力的な景観形成を図ります。
- 環七通り沿道では、住宅の交通騒音の改善などを図るため沿道整備事業を推進します。
- 井の頭通り及び方南通り沿道については、後背の住宅地に配慮した建築形態、生活サービス機能と住宅機能が調和する土地利用を誘導し、避難路や延焼遮断帯としての機能の向上を図ります。

(3) 総合的な防災まちづくりの推進

- 環七通り周辺については、木造アパートを中心とした老朽木造住宅の共同・協調的建替えを推進し、中低層の非木造共同住宅を中心とした土地利用を誘導することにより、建物の耐震化・不燃化、敷地まわりのオープンスペース*の充実を図ります。

7 方南・和泉地域

- 方南一丁目地区では、木造住宅密集地域等の解消を図る防災まちづくりを地元区民と区の協働により計画的に進めます。
- 狭あい道路*の拡幅整備などにより、適正な区画道路の形成を進めます。
- 公園・広場などのオープンスペース*、消防水利の充実を図ります。
- 土地利用の更新に際して区画道路・通り抜け路等の整備を誘導し、適正な住宅街区形成の誘導を図ります。

3 方南町駅周辺などの多心型拠点の形成

(1) 方南町駅周辺

- 中野区との連携を図りつつ、駅周辺に商業・業務や身近な生活サービス機能の集積を誘導します。
- 環七通り及び方南通り沿道のまちなみ形成などにより、利便性が高く、にぎわいのある魅力的な身近な生活拠点として育成を図ります。
- 複数のバリアフリールートの設置を含め、駅施設や周辺の公共施設のバリアフリー*化を進めます。
- 方南通り等周辺道路の歩行者空間の安全性・快適性などにより、商店街としての魅力づくりを図ります。

(2) 西永福駅周辺

- 身近な生活サービス機能の立地を誘導し、利便性の高い魅力ある身近な生活拠点として育成を図ります。
- 既存の駅前広場を生かしながら、駅周辺の商店街の歩行者空間や自転車走行空間の整備などを進め、利便性の高い魅力ある身近な生活拠点として育成を図ります。

(3) 永福町駅周辺

- 身近な生活サービス機能の立地を誘導し、利便性の高い魅力ある身近な生活拠点として育成を図ります。

(4) 中野富士見町駅周辺

- 中野区との連携を図りつつ、土地区画整理事業*により整備された街区基盤、共同住宅などへの土地利用転換などを適正に誘導しながら、コンパクトにまとまりある商店街の育成を図ります。
- 駅周辺の工場等の点在する地域については、住宅、商業及び都市型工業が調和した活力あるまちづくりを進めます。
- 神田川沿いは歩行者空間のネットワーク整備を進め、駅周辺の魅力づくりを図ります。

4 京王線連続立体交差事業の推進と駅周辺まちづくり

(1) 京王線連続立体交差事業の推進

- 東京都や隣接区、鉄道事業者などと連携して連続立体交差事業を推進し、踏切の除去や鉄道付属街路を含めた沿道整備による道路交通機能の強化を図ります。

- 鉄道高架下空間については、まちづくりへの積極的な活用を図ります。
- 隣接区と調整・連携して地区の特性を生かした道路整備や商店街の個性・魅力づくりを進めます。

(2) 下高井戸駅周辺

- 東京都や隣接区、鉄道事業者などと連携して鉄道連続立体交差事業*を推進し、鉄道付属街路等の整備を含めた道路ネットワークの形成や交通結節点の機能強化等を図ります。
- 地域の防災性向上、歩行者の安全性確保、みどりの確保、商業・業務機能の集積による回遊性と利便性の高い個性的でにぎわいのある身近な生活拠点の形成を図ります。
- 下高井戸駅周辺の住民等によるまちづくりの動向を捉え、必要に応じて隣接区や関係機関との調整を図りながら駅へのアクセス道の整備及び駅周辺の適正な土地利用等を検討します。

5 防災拠点となるみどりの拠点・みどりと水の空間軸の形成

(1) 和田堀公園周辺のみどりの拠点の形成

- 未整備区域の既存樹木・樹林を生かした整備を促進します。
- 善福寺川を取り込んだ広大な計画面積を生かし、区を代表する個性ある公園・緑地、避難場所として整備を促進します。

(個性ある公園等の整備の例)

・水や水鳥と親しめる親水広場 ・バードウォッチングを楽しめる森 ・防災機能の強化
 ・自然環境を生かしたスポーツ・レクリエーション施設 ・文化・コミュニティ施設の充実 等

- 風致地区を中心に大規模な住宅敷地、農地・樹林地を可能な限り保全します。
- 公園を中心とした面的に広がりのあるみどり豊かな住宅地の形成を図ります。

(2) 善福寺川流域のみどりと水の空間軸の形成

- 個性的な公園・緑地整備を進め、貴重な河川資源を生かした水と親しめる空間づくりを図ります。

(3) 下高井戸おおぞら公園周辺のみどりの拠点の形成

- 河川の洪水対策として地下調節池工事が行われている下高井戸おおぞら公園東側の整備を促進します。
- 周辺の公園や学校施設、運動場などのみどりの保全・育成を進め、みどりの拠点の形成を図ります。

(4) 神田川流域のみどりと水の空間軸の形成

- 河川沿いの公園・緑地などを活用して、楽しく水と親しめる景観づくりを進めます。
- 河川流域の学校施設や社寺地のみどり・オープンスペース*の保全を図ります。
- 河川沿いの歩行者プロムナードを軸とし、公共溝渠を活用した歩行者や自転車のための安全で快適な散策空間づくりを図ります。
- 玉川上水についても、安全で快適な散策区間として再整備を図ります。

7 方南・和泉地域

○ 方南・和泉地域【まちづくり方針図】

