

## 下井草駅周辺のまちづくりについて

下井草駅周辺地区のまちづくりについては、地域の課題やまちづくりの方向性を整理した「西武新宿線沿線各駅周辺地区まちづくり方針」（平成28年策定）に基づき、将来像の実現に向けた検討を進めてきました。今回、駅周辺の現状や課題について地域の皆様のご意見をお伺いすることを目的として、以下の通りオープンハウスを開催いたしましたので報告いたします。

### 1 開催概要

- (1) 日 時 令和4年3月18日（金） 15:00～20:00  
3月19日（土） 10:00～15:00
- (2) 会 場 八成区民集会所 第2・3会議室
- (3) 来場者数 3月18日（金） 30人  
3月19日（土） 30人
- (4) 説明内容
- ・これまでの取組
  - ・西武新宿線沿線各駅周辺地区まちづくり方針（概要）
  - ・下井草駅周辺の現状と課題
  - ・今後の流れ
- (5) 主な意見
- ・旧早稲田通りの安全確保
  - ・商店街の活性化
  - ・鉄道立体交差化の実現
  - ・みどりの確保に向けた取組

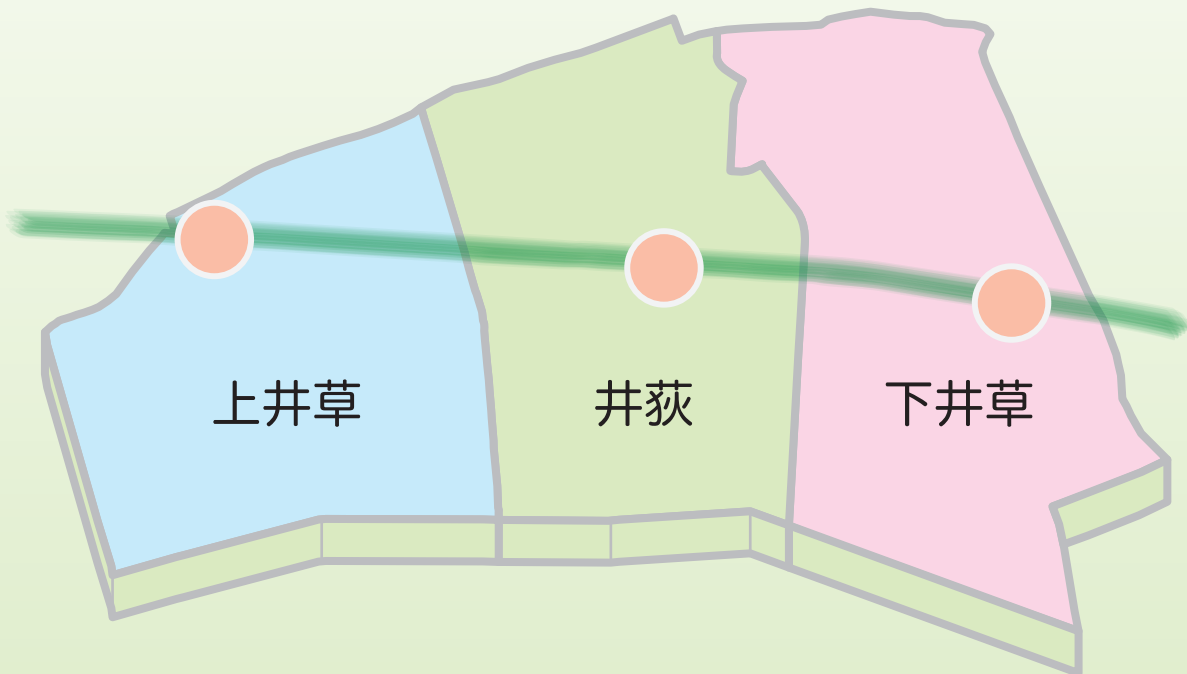
### 2 今後のスケジュール（予定）

令和4年度以降 下井草駅周辺道路・交通施設整備計画（案）の検討  
下井草駅周辺道路・交通施設整備計画策定

### 3 添付資料

西武新宿線沿線各駅周辺地区まちづくり方針 . . . . . 資料1

# 西武新宿線沿線各駅周辺地区 まちづくり方針 ～下井草・井荻・上井草～



## 1. はじめに

西武新宿線沿線地域は、土地地区画整理事業の実施により、みどりやオープンスペースが多く良好な街区基盤が形成されています。一方で、踏切での交通渋滞や鉄道による地域分断、バス通りにおける歩行者の安全面での課題等もあります。

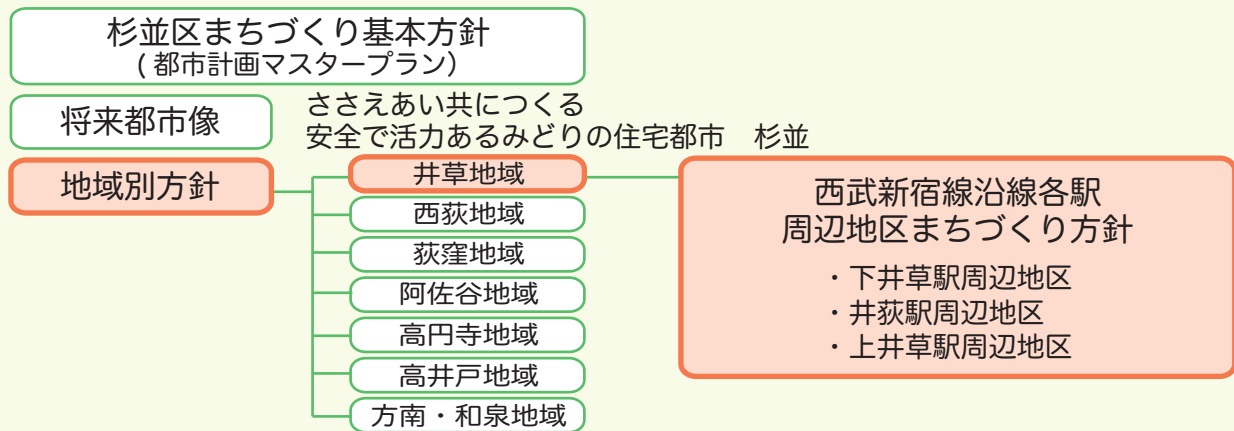
平成 20 年、東京都は、西武新宿線「野方～井荻駅付近」「井荻～東伏見駅付近」を鉄道立体化の事業候補区間として位置付けました。また、平成 23 年には下井草、井荻、上井草の沿線各駅周辺地区で、地域の皆さまが主体となった「まちづくり協議会」が設立され、まちづくりの検討が始まりました。

平成 26 年、主に「道路・交通」「商業・にぎわい」「みどり・環境」「防災・防犯」の視点から地域の課題を整理し、今後のまちづくりの目標などをまとめた「まちづくり構想」が各駅周辺地区まちづくり協議会から区に提案されました。

区では、各まちづくり協議会から提案された「まちづくり構想」や沿線地域の現況調査等を踏まえ、「西武新宿線沿線各駅周辺地区まちづくり方針」を策定し、地区の一体的なまちづくりと区内の西武新宿線立体化の早期実現を目指していきます。

## 2. まちづくり方針の位置付け

「西武新宿線沿線各駅周辺地区まちづくり方針」は、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）の地域別方針（井草地域）のもと、沿線地域及び下井草、井荻、上井草各駅周辺地区の方針として位置付け、交通体系や土地・建物利用、住環境等の分野別方針を定めた、西武新宿線沿線のまちの将来像や将来像の実現に向けた取組みの方向性を示すものです。



## 3. 沿線地域の課題とまちづくりの方向性

沿線地域の現況調査や、各まちづくり協議会から提案のあった「まちづくり構想」を踏まえ、地域の課題を抽出するとともに、沿線まちづくりの方向性を設定しました。

### 沿線地域の現況調査

### まちづくり協議会からの提案

#### 沿線地域の課題

- ・踏切による交通渋滞や市街地の南北分断の解消
- ・交通手段別の乗換利便性の向上や利用環境の改善
- ・駅周辺の円滑な交通や地域内の通過交通抑制による歩行者の安全性確保
- ・日常生活を支える駅周辺のにぎわい、利便性、魅力の向上
- ・高齢化に対応したまちづくりの推進
- ・敷地の細分化や農地等の宅地化による住環境の低下
- ・屋敷林・生産緑地等のみどりやオープンスペースの減少
- ・耐震化、不燃化等の促進と地域による防災・防犯活動の強化

【沿線地域のまちづくりの目標】

人と人をつなぐ、みどり豊かな便利で快適なまち

#### まちづくりの方向性

- 1 西武新宿線の連続立体化に伴う交通結節点<sup>※1</sup>機能の強化
- 2 円滑な交通ネットワーク<sup>※2</sup>と安全な歩行者空間の形成
- 3 「身近な生活拠点」<sup>※3</sup>に相応しい駅周辺の拠点形成
- 4 みどり豊かなゆとりある住環境の保全・育成
- 5 防災・防犯まちづくりの推進

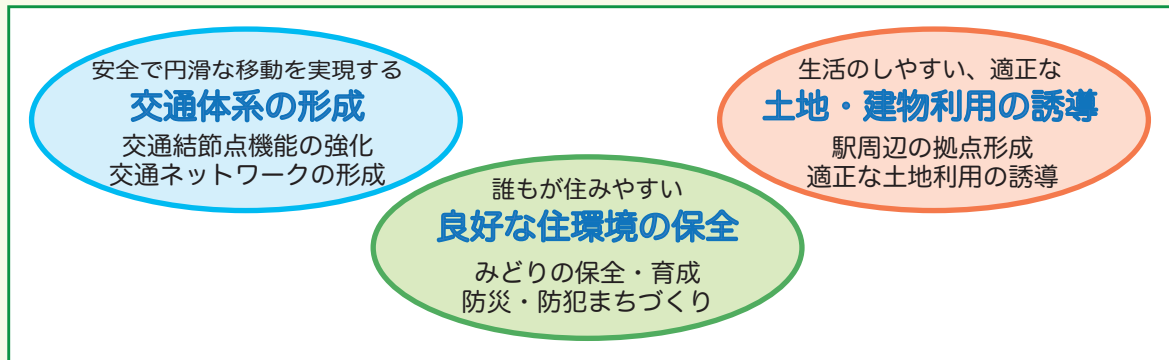
※1 交通結節点：交通機関の乗換、乗降施設で具体的には、鉄道駅、駅前広場等が挙げられる。

※2 交通ネットワーク：鉄道やバスの利便性や輸送能力、速達性などの各公共交通機関の機能や特性を組み合わせ、交通全体の機能向上を図ること。

※3 身近な生活拠点：駅周辺に商業等の生活機能が集積し、生活に身近なサービスが提供できる拠点

## 4. 分野別方針

まちづくりの目標を実現するため、「交通体系」「土地・建物利用」「住環境」を三つの分野として方針を定め、地域住民や関係機関と連携・協働して「人と人をつなぐ、みどり豊かな便利で快適なまち」の実現を目指します。



### 交通体系分野

#### 交通結節点機能の強化

・鉄道連続立体交差化の早期実現を図り、立体化による踏切の除却や駅前の交通環境の向上により、駅周辺の交通結節点機能を強化するとともに、鉄道による地区の分断を解消し、一体的なまちづくりを進めます。

#### 交通ネットワークの形成

・駅周辺のユニバーサルデザインのまちづくりを進め、歩行者・自転車・自動車・バスの円滑な通行や住宅地の通過交通、自動車速度の抑制など交通対策を通して、地区内の回遊性に配慮した安全なまちづくりを進めます。

### 土地・建物利用分野

#### 駅周辺のにぎわい拠点形成

・駅周辺に広がる商店街では、店舗等の連続性を確保し、にぎわいの向上を図るとともに、各地区の課題に応じた活性化対策に商店街や地域団体と連携して取組み、身近な生活拠点の形成を目指します。

#### 適正な土地利用の誘導

・みどり豊かでゆとりある住環境を維持・向上するため、現在の土地利用を維持するとともに、駅周辺の商業地や幹線道路の沿道区域と周辺住宅地が調和した魅力あるまちなみ形成を図ります。  
・杉並区景観計画や建築物、広告物等のデザインのルール化を通して、良好な景観形成を促進します。

### 住環境分野

#### みどりの保全・育成

・公園・遊歩道や地区内に残る屋敷林・農地・樹木など、豊富な環境資源を活かし、みどりあふれるまちづくりを進めます。  
・旧井草川遊歩道や「科学と自然の散歩みち」の回遊性を活かして、遊歩道に隣接する公園・広場の個性づくりやみどりの拠点形成を進め、みどりのネットワークの拡充を図ります。

#### 防災・防犯まちづくり

・幹線道路や補助幹線道路の延焼遮断帯の形成や避難路機能の強化を進めるとともに、建築物の不燃化・耐震化を通して、災害に強いまちづくりを進めます。  
・上井草スポーツセンターや井草森公園など、地区内の大規模な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。  
・区民の自主的な防災・防犯活動の取組みを支援し、区、区民及び事業者が連携した安全・安心なまちづくりを進めます。

# 5. ゾーン別のまちづくり方針

## 各ゾーン共通

### 交通ネットワークの形成

- ◎ 鉄道連続立体交差化の早期実現を図り、踏切除却による道路機能の向上や地区内の通過交通の抑制など交通対策を通して、歩行者、自転車、自動車、バスが、安全で快適に通行できる交通ネットワークの形成を図る。
- ◎ 交通安全教室や啓発活動を通して、交通マナーやルールを周知徹底し、自転車・自動車の危険な通行や迷惑駐車のを防止を図る。

### ユニバーサルデザイン

- ◎ 段差の解消や点字ブロックの整備、放置自転車の解消、電線類の地中化の検討等を通して、駅周辺や幹線道路を重点とした誰もが歩きやすい歩行者空間づくりを進める。

### 建築物の形態・意匠

- ◎ 建築物の屋根、外壁及び建築物に付属する工作物は、杉並区景観計画に基づき、周辺の建築物と調和した色彩やデザインを工夫する。

### みどりの保全・育成

- ◎ みどり豊かな地域環境を継承するため、旧井草川遊歩道や「科学と自然の散歩みち」、周辺の公園・緑地・農地・街路樹の保全・活用により、快適で魅力的な回遊性のある、みどりのネットワークづくりを進める。
- ◎ 建築物の屋上・壁面、敷地の接道部の緑化に努め、連続したみどり豊かなまちなみの形成を図る。

### 防災・防犯まちづくり

- ◎ 地域住民による防災・防犯活動を通じて、地域のコミュニティづくりを進める。
- ◎ 区・区民・事業者が連携して、防災・防犯情報の共有・周知に努める。
- ◎ 老朽化した建築物について、耐震改修や建替えにより耐震化・不燃化を進め、安全な住宅地の形成を図る。
- ◎ 道路に面して設ける垣・柵については、防災性・防犯性に配慮し、生垣や透過性のあるフェンス等への改善に努める。

## 駅前にぎわいゾーン

### 交通結節点機能を向上し、まちの顔としてふさわしい効率的な土地利用と商業施設の集積を図る。

- ◎ 魅力ある身近な生活拠点として、生活利便性の向上や商業機能の充実を図る。
- △ 駅前の交通環境を改善し、バス・タクシーの乗換え利便性の向上を図る。
- ◎ 駅周辺における自転車駐車場の拡充や、買い物客用の一時的な駐車・駐輪スペースの確保を進める。

## 商業ゾーン

### 店舗の有効活用や商業機能の向上を誘導し、後背の住宅地と調和した土地利用を図る。

- ◎ 店舗等が連続するにぎわいのあるまちなみを維持するため、1階部分への商業機能の誘致に努める。
- ◎ 空き店舗や空地等を住民相互の交流や憩いの場として活用し、商店街の活性化を図る。
- ◎ 看板や広告物は、点滅する装置を用いず落ち着いたデザインを基調とし、周辺の建築物と調和した色彩やデザインを工夫する。

## 幹線道路沿道ゾーン（環状八号線）

### 建築物の中高層化、不燃化による延焼遮断帯の形成や街路樹等みどりを育成し、魅力的なまちなみの形成を図る。

- ◎ 沿道建築物の不燃化を促進し、骨格防災軸<sup>※4</sup>として延焼遮断帯の早期形成を図る。
- ◎ 沿道の街路樹や後背の住宅地と調和した落ち着きのあるまちなみ形成に配慮し、建築物の形態・意匠を工夫する。
- ◎ 看板や広告物は、点滅する装置を用いず落ち着いたデザインを基調とし、周辺の建築物と調和した色彩やデザインを工夫する。

※4 骨格防災軸：防災上の骨格的ネットワークを形成すべき道路

## 補助幹線道路沿道ゾーン

### 商業業務機能と良好な居住機能を備えた、落ち着きある市街地の形成と防災性の向上を図る。

- ◎ 早稲田通り、新青梅街道、千川通りは、沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。
- ◎ 建築物の配置の工夫や接道部の緑化を進め、壁面後退などにより、圧迫感のないまちなみの形成に努める。
- ◎ 看板や広告物は、点滅する装置を用いず落ち着いたデザインを基調とし、周辺の建築物と調和した色彩やデザインを工夫する。

## 都市型住宅地ゾーン

### 中低層の戸建住宅と集合住宅が共存する、生活利便性と住環境の良好な都市型住宅地の形成を図る。

- ◎ 西武新宿線沿線の下井草～井荻～上井草のまちをつなぐ、みどりあふれる歩行者空間の確保を進め、利便性と連続性のあるまちの形成を図る。
- ◎ 建築物の配置の工夫や接道部の緑化を進め、壁面後退などにより、圧迫感のないまちなみの形成に努める。
- ◎ 駐車場、設備類は、周辺のまちなみに配慮し、目立たないよう配置等を工夫する。



## 6. 各駅周辺地区のまちづくり方針

### みどりと住宅地ゾーン

ゆとりある戸建住宅や周辺環境と調和した集合住宅の立地するみどり豊かな住宅地として保全を図る。

- ◎ 敷地の細分化を抑制し、ゆとりある敷地規模を生かした、みどり豊かな低層住宅地へ誘導を図る。
- ◎ 建築物周辺の緑化推進や生垣の活用により、みどりのネットワークを形成し、みどりと住が近接したまちなみの形成を図る。
- ◎ 屋敷林や農地などの保全に努め、杉並らしい風景を後世に残し、魅力と潤いのあるみどりと住宅地の形成を図る。

### 下井草駅周辺地区

まちの将来像

**にぎわいと良好な住環境が調和した、安心して住み続けられるまち**

下井草駅周辺地区は、旧早稲田通り沿いに商店街が発達し、にぎわいのあるまちなみを形成しています。2007年に改修した下井草駅と駅前のサクラは、地区のシンボリックな景観となっています。駅周辺の利便性や商店街のにぎわいを向上し、後背の閑静な住宅地や豊かなみどり・公園が調和した、このまちで暮らすひとが輝きほっとする魅力あるまちづくりを進めます。



駅前のシンボル（サクラ） 旧早稲田通りの商店街

駅周辺に魅力的なにぎわいのあるまちづくり

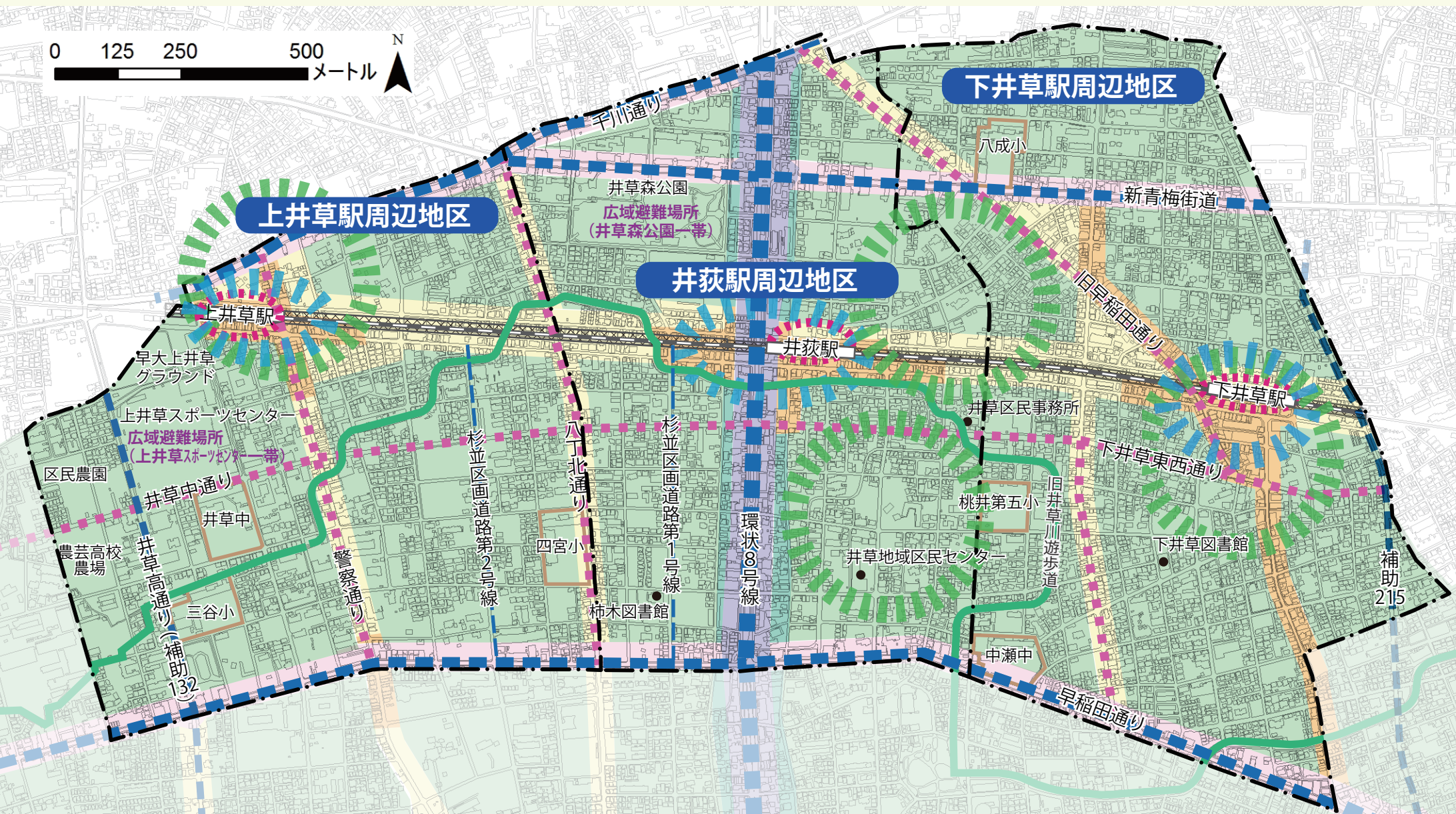
- ◎ まちの顔となる駅周辺の環境整備、商店街の景観整備を通じて、にぎわいのある拠点形成を図る。

- ◎ イベントやマルシェの開催など商店街の魅力を高め、地域主導の商店街活性化の取組みを進める。
- 駅周辺の商店街では、買物客の一時的な自転車置き場や休憩スペースとして利用できるよう、建築物の配置を工夫する。

このまちらしさを活かした、安心して魅力的なまちづくり

- ◎ 駅前のシンボルツリーであるサクラの保全や遊歩道・公園、屋敷林・農地などのみどり豊かな環境を維持し、下井草らしい魅力的な景観形成を図る。
- ◎ 防災・防犯活動や地域の行事などを通して、人と人がつながる地域コミュニティづくりを進める。

## まちづくり方針図



凡例		
	西武新宿線沿線各駅周辺地区まちづくり方針の区域	
	鉄道連続立体交差事業の推進	
	駅周辺の交通環境向上	
	駅前にぎわいゾーン	交通結節点機能を向上し、まちの顔としてふさわしい効率的な土地利用と商業施設の集積を図る。
	商業ゾーン	店舗の有効活用や商業機能の向上を誘導し、後背の住宅地と調和した土地利用を図る。
	幹線道路沿道ゾーン	建築物の中高層化、不燃化による延焼遮断帯の形成や街路樹等みどりを育成し、魅力的なまちなみの形成を図る。
	補助幹線道路沿道ゾーン	商業業務機能と良好な居住機能を備えた、落ち着いた市街地の形成と防災性の向上を図る。
	都市型住宅地ゾーン	中低層の戸建住宅と集合住宅が共存する、生活利便性と住環境の良好な都市型住宅地の形成を図る。
	みどりと住宅地ゾーン	ゆとりある戸建住宅や周辺環境と調和した集合住宅の立地するみどり豊かな住宅地として保全を図る。
	都市計画道路	
	西武新宿線	
	主要生活道路	
	みどりと水のプロムナード軸	
	みどりの保全地区	

※この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 1/2,500 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号 27 都市基交測第 8 号、平成 27 年 4 月 30 日)  
※この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社東京が著作権を有している。(利用許諾番号 MMT 利許第 27007 号 -51、平成 27 年 6 月 4 日)



## 井荻駅周辺地区

### まちの将来像

### みどり豊かな住環境を活かし、誰にもやさしく多世代がつながるまち

井荻駅周辺地区は、駅前の商店街を抜けるとすぐに、屋敷林・農地の残る閑静な住宅地に至ることが特徴です。また、井草森公園や「科学と自然の散歩みち」など、みどり豊かな環境も魅力です。環状八号線と鉄道により地区内が分断されているため、鉄道立体化の早期実現による南北一体となったまちづくりや、豊かなみどりなど地域資源を活かした、ひとにやさしく多世代がつながる個性あふれるまちづくりを進めます。



地区内の屋敷林



井草森公園

### 多世代が集うにぎわいと回遊性のあるまちづくり

- ◎ 旧井草川遊歩道などを利用したまちの回遊性と駅周辺の商業機能を充実し、魅力ある拠点形成を図る。
- ◎ 空き店舗の活用や入りやすい店舗づくりなど、地域と連携したにぎわいの創出を図り、子どもから高齢者まで多世代が楽しめるまちづくりを進める。
- ◎ 井草森公園、学校等を活用した防災活動を通して、地域コミュニティづくりを進めるとともに、防災拠点機能の充実を図る。

### 地区の自然を大切にすまちづくり

- ◎ みどり豊かな景観や環境を生かし、公園・遊歩道の魅力向上や屋敷林・農地の保全・活用を図る。
- ◎ 旧井草川遊歩道や「科学と自然の散歩みち」は、回遊性を活かし、隣接する公園や屋敷林、地域の緑化の取組みと連携し、みどりのネットワークの充実を図る。

## 上井草駅周辺地区

### まちの将来像

### まちの歴史やみどりを大切に、誰もが元気で安心して住み続けられるまち

上井草駅周辺地区は、区画整理や鉄道の開通等により閑静な住宅地として発展してきました。みどり豊かでゆとりある住環境に加え、駅近傍に総合スポーツ施設や早大ラクビー部グラウンド、4つの高校が立地し若い生徒たちがまちにあふれていることが魅力となっています。また、近年、駅周辺で「アニメのまち」をテーマにした取組みも進められています。鉄道立体化による交通利便性の向上や、通過交通の抑制等による歩行者の安全性を確保し、豊かなみどりや旧井草川遊歩道、スポーツ、アニメ等の地区固有の資源を活かした、安心・元気・夢を育むまちづくりを進めます。



上井草スポーツセンター



旧井草川遊歩道

### 地域に暮らす人たちが元気になるまちづくり

- ◎ 地域特性を活かした魅力ある商業環境の充実や駅周辺の拠点形成を図る。
- ◎ 住民のニーズにあった店舗の誘致や「アニメのまち」の推進など、上井草らしい地域主導の商店街活性化の取組を進める。
- ◎ 上井草スポーツセンターや早大グラウンドなどスポーツ施設に恵まれた環境を活かし、東京オリンピック・パラリンピック2020を意識した地域の魅力向上・情報発信を図る。
- ◎ 上井草スポーツセンター、学校等を活用した防災活動を通して、地域コミュニティづくりを進めるとともに、防災拠点機能の充実を図る。

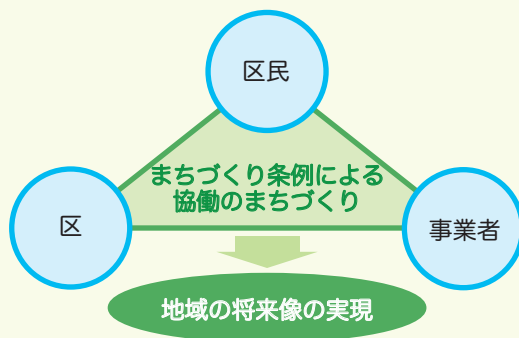
### 豊かな自然環境を大切にすまちづくり

- ◎ 公園・遊歩道、屋敷林・農地などの保全や建築物の屋上・壁面・接道部の緑化及び生垣化の促進により、身近なみどりを増やし、みどりの風景の形成を進める。

# 7. 協働によるまちづくりの推進

## ハードとソフトが連携した協働のまちづくり

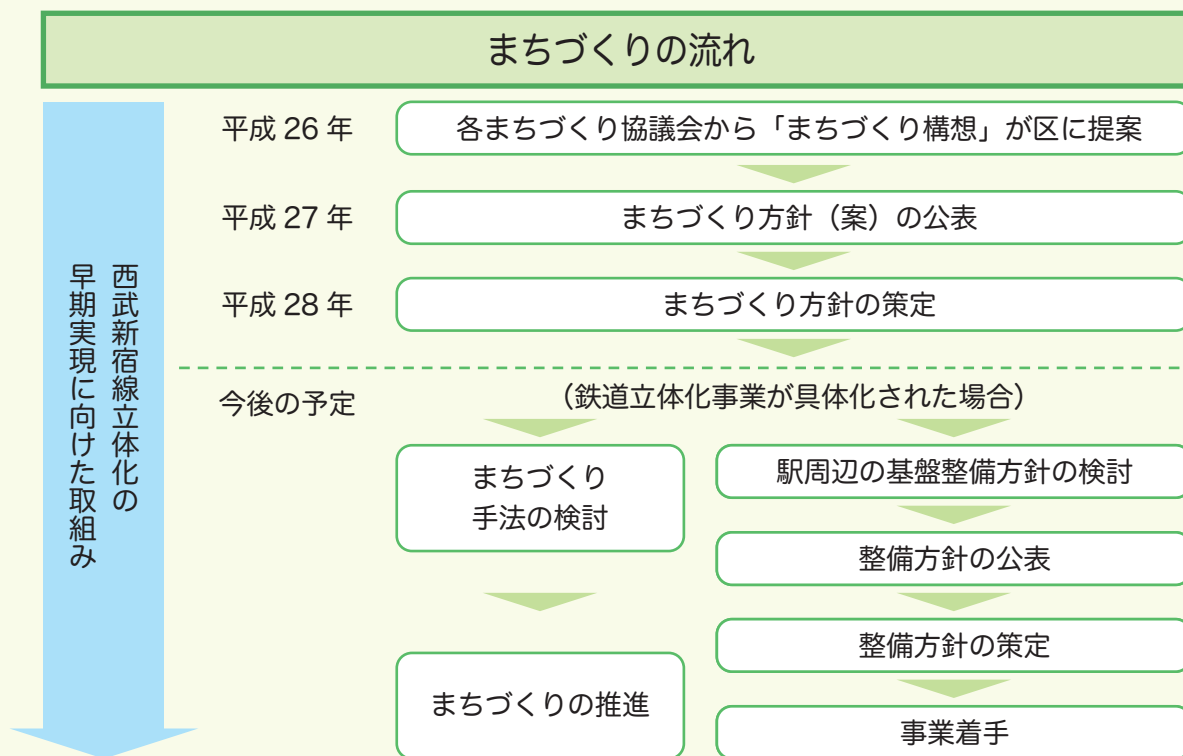
- 区、区民及び事業者は、この「まちづくり方針」で示す将来像を共有し、暮らしやすく快適で魅力あるまちを目指し、杉並区まちづくり条例に基づき、それぞれの役割及び責務を果たしながら、協働のまちづくりを進めます。
- 施設整備・基盤整備などのハード施策と商業振興や地域コミュニティ活動の活性化などのソフト施策との連携を図り、人と人をつなぐみどり豊かな便利で快適なまちづくりに取り組みます。
- 区、区民及び事業者をはじめ、多様な主体間の連携・協力によって、コミュニティの活性化を図り、支えあい共につくる社会を目指します。



# 8. 今後のまちづくり

今後は、この方針に基づき、地域の皆さまや東京都、隣接区、鉄道事業者などと連携・協力し、地区の一体的なまちづくりと区内の西武新宿線立体化の早期実現を目指していきます。

また、鉄道立体化事業が具体化された段階で、地域の皆さまの意見をお聴きしながら、駅周辺の交通環境の向上を目指し、基盤整備などの検討を進めていきます。



杉並区 都市整備部 都市計画課 鉄道立体担当

〒166-8570 杉並区阿佐谷南一丁目 15 番 1 号

電話 03-3312-2111〈内線〉3504 FAX 03-5307-0689

平成 28 年 2 月