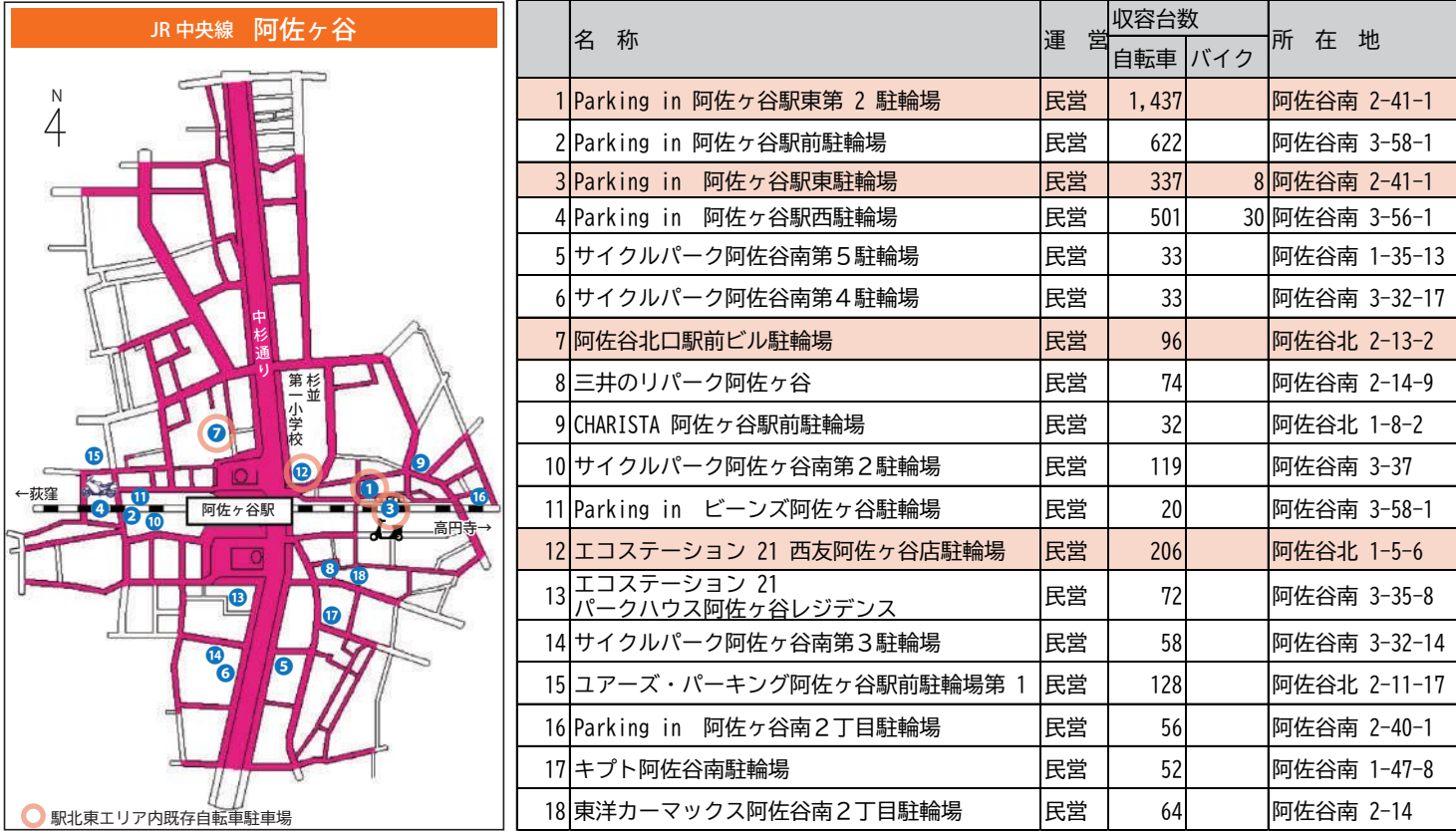


■駐輪施設について

●検討対象地周辺の自転車駐車場台数について

検討対象地周辺の自転車駐車場の位置および台数を以下に示す。

周辺の主な既存自転車駐車場は約2,000台であることがわかる。（図および表中1. 3. 7. 12）



「杉並区自転車駐車のご案内」令和6年11月時点

●自転車駐車場の附置義務台数の検討

自転車駐車場の規模の想定のため、自転車駐車場の必要台数および必要面積を算定する。

なお検討対象地の建物規模や用途が定まっていないことから、本検討では想定される最大規模で検討する。

杉並区自転車の放置防止及び駐車場整備に関する条例に基づき、必要台数および面積を検討する。

最大規模での検討とするため、用途を「百貨店、スーパーマーケットその他の小売店、飲食店」と想定し、15㎡ごとに1台として検討する。なお顧客が来集の目的としない場所や従業員等の施設は、算定から除外できるため、算定面積は延床面積の7割と仮定し検討する。

また、条例に基づき、店舗などの面積が5,000㎡を超える施設は、5,000㎡を超えた部分については、算定した自転車駐車場の規模の2分の1とする。

施設の用途	施設の規模	自転車駐車場の規模
百貨店、スーパーマーケットその他の小売店、飲食店	店舗面積が300平方メートルを超えるもの	店舗面積15平方メートルごとに1台
銀行等金融機関	店舗面積が400平方メートルを超えるもの	店舗面積20平方メートルごとに1台
遊技場（パチンコ店、ゲームセンター等）	店舗面積が200平方メートルを超えるもの	店舗面積10平方メートルごとに1台
スポーツ施設	運動場面積が500平方メートルを超えるもの	運動場面積25平方メートルごとに1台
学習施設	教室面積が300平方メートルを超えるもの	教室面積15平方メートルごとに1台

【検討①：延床面積26,000㎡の場合】

算定面積：26,000㎡×0.7＝18,200㎡

自転車駐車場台数：（5,000㎡まで）5,000/15＝333台 （5,000㎡を超える部分）13,200㎡/15×1/2＝440台

総計：333＋440＝773台

必要面積：773台×2.0㎡※＝1,546㎡ ※平置き・通路を含めた1台あたりの面積を2.0㎡とする

必要台数：約780台 必要面積：約1,600㎡

【検討②：延床面積16,000㎡の場合】

算定面積：16,000㎡×0.7＝11,200㎡

自転車駐車場台数：（5,000㎡まで）5,000/15＝333台 （5,000㎡を超える部分）6,200㎡/15×1/2＝206台

総計：333＋206＝539台

必要面積：539台×2.0㎡※＝1,078㎡ ※平置き・通路を含めた1台あたりの面積を2.0㎡とする

必要台数：約540台 必要台数：約1,100㎡

■自転車駐車場台数について

検討対象地周辺には、既存駐輪場が約2,000台あることがわかる。

また、自転車駐車場附置義務により、自転車駐車場は最大で約800台程度設ける必要がある。

なお、それぞれの台数は計画の規模および用途によって前後するため、今後詳細な検討が必要である。

検討②の延床面積16,000㎡の場合においては、活用案2：既存区立施設の再編整備を中心とした案であるため、近隣の公共性のある施設と言える、周辺既存自転車駐車場、1・3・7・12の建替時の代替地として利用できるよう、附置義務台数に加えて、上記自転車駐車場台数のうち、中規模程度の300台程度(自転車駐車場3)を見込むこととする。

以上を踏まえ、自転車駐車場台数は以下の台数以上とする。

【検討①：延床面積 26,000㎡の場合】約780台

【検討②：延床面積 16,000㎡の場合】約840台（附置義務台数約540台＋周辺既存自転車駐車場代替約300台）

- ・3章では1章、2章での検討をふまえ、区からの情報提供に基づく活用案3案について、将来像の案、概略プラン、事業スケジュールの検討に取り組む。
- ・区から示された活用案(案1,2,3)について、本検討では以下の名称とする。

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

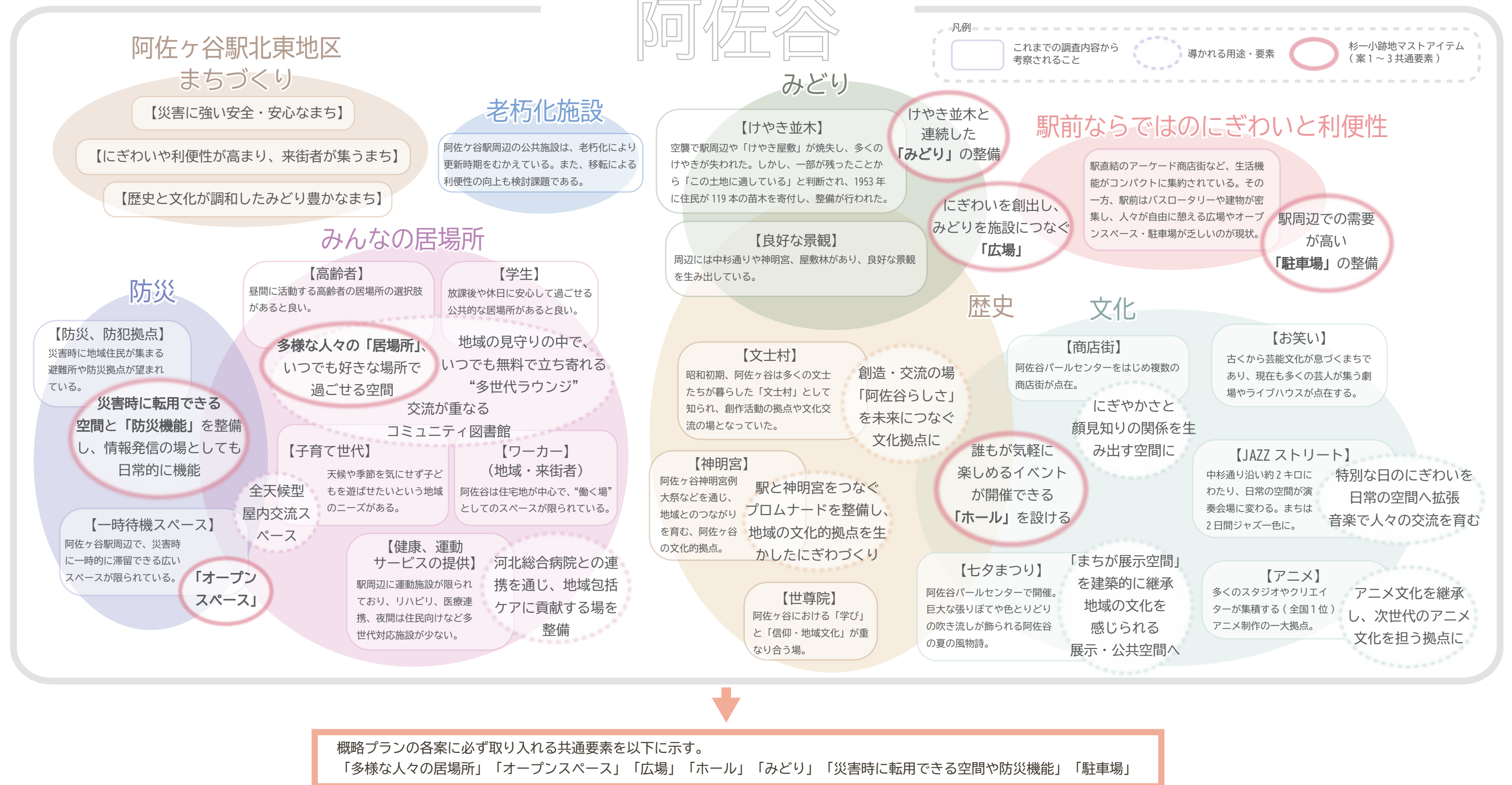
案3：行政サービスを提供する施設の整備を中心とした活用案

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

案 2 まちの更新を中心とした活用案

案 3 暮らしを支える施設の整備を中心とした活用案

- ・阿佐谷地域の活性化や、安心・安全なまちづくりなどを目的として、1、2章の調査結果より、検討対象地における各概略プランに共通する機能を、共通要素『杉一小跡地マストアイテム』として整理する。



■ 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

●概要

○将来像(案)

「緑と文化を次世代へ繋ぎ、多世代の交流が新たな日常を創り出す、阿佐谷のにぎわい拠点」

○規模等

規模	高さ	延床面積	駐車施設	必要空地率
地上15階建て、 地下3階建て	約60m	約33,000㎡ (※内駐車施設面積約8,700㎡)	車約130台 自転車約780台	30%以上

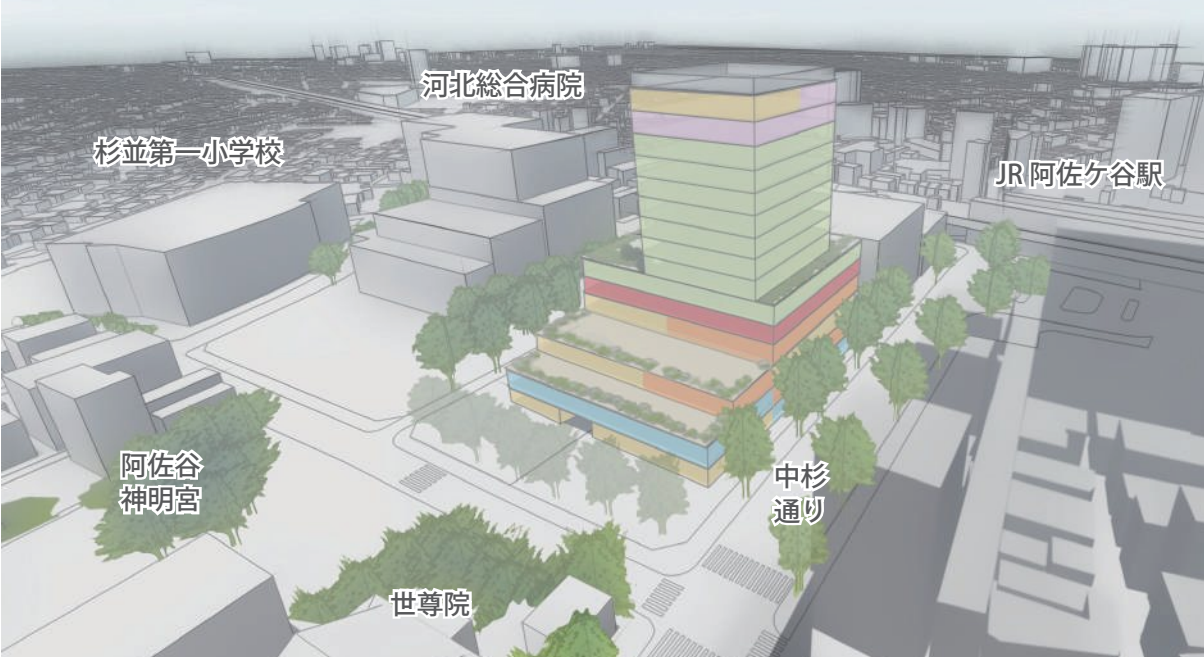
○施設の特徴や機能の説明

「社会的な役割がある施設の整備」を軸に、子供から高齢者まで年代を問わず多世代の居場所を中心として、提案をする。下階には子供・現役世代・高齢者それぞれをターゲットとした施設を配置しつつ、吹き抜けでつなぐことで、世代を超えた交流を促進する。低層部にはアニメ文化や文士、JAZZといった阿佐谷らしい文化・歴史要素と、共通事項である居場所空間を整備し、通りかかる人が自然と立ち寄り滞在できる開かれた場とする。中層部には公共性の高い機能を配置し、地域需要のある居場所空間を整備する。3、4階は、「屋上広場」と繋げながら、子どもの居場所となる空間を配置し、吹き抜けを介して一体的な遊び場空間となる。5階は、今後の高齢化社会を見据え、河北総合病院と連携したリハビリ・健康増進の場とするとともに、夜間は一般開放する運動施設を設ける。6階は、産業振興センターと連携したインキュベーションオフィスを整備し、スタートアップ支援の場となる。上層部には、オフィスゾーン等の目的性の高い用途を重ね、立体的に活動が積層する構成とする。最上階にはホールとホワイエを配置し、高天井空間とするため14・15階の2層構成とする。さらに、スキップフロア型の構成により展望ラウンジとカフェを設け、街を一望できる場を創出し、日常から少し離れた「非日常の居場所」となる。吹き抜けを介してにぎわいがあふれ出し、周辺環境の豊かな緑と広場を緩やかにつなぐ、世代や目的を超えた交流が生まれる阿佐谷の新たなランドマークとなる。

●事業スケジュール(想定)

検討期間	事業期間							
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
地権者協議 跡地活用検討	基本計画	基本設計・実施設計			建設期間			

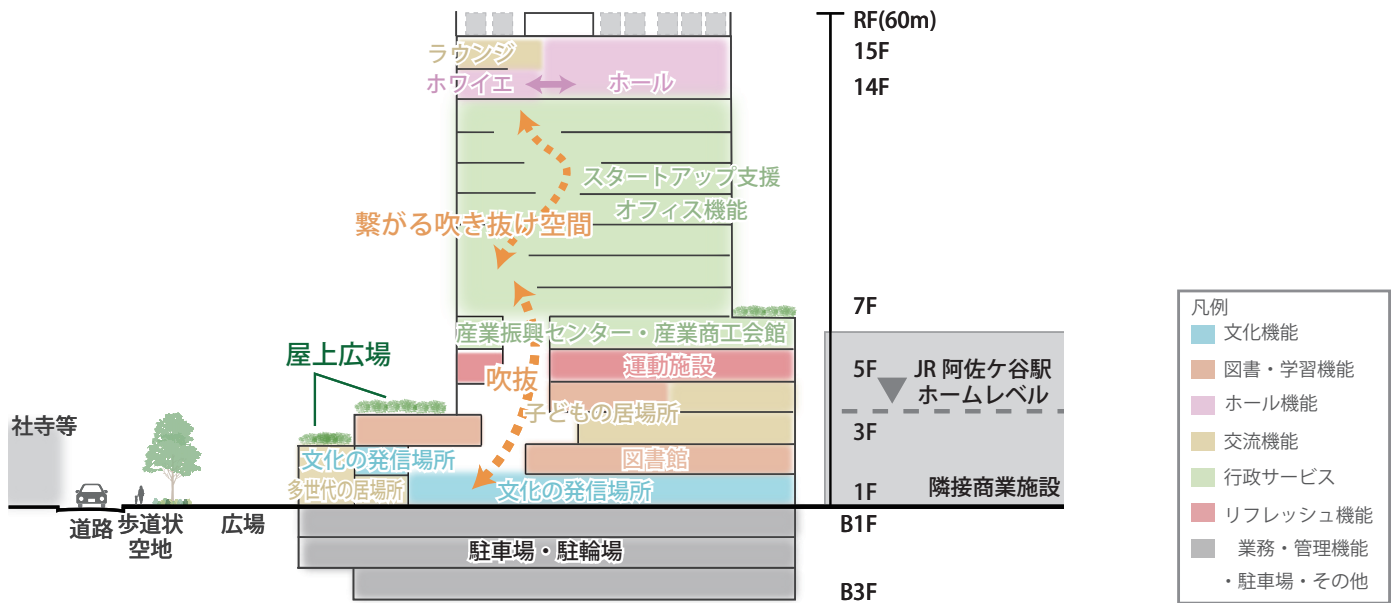
●跡地活用の全体イメージ(建物ボリューム)



●周辺環境との関係イメージ(配置計画) ※記載の機能は1階の機能を示す



●断面構成イメージ(施設構成)



本概略プランは受託者の提案であり、区としての方向性を決定したものではありません。

■ 概略プラン 案2 まちの更新を中心とした活用品

●概要

○将来像(案)

「地域の活力と文化を融合し、新たなつながりを生み出す交流拠点」

○規模等

規模	高さ	延床面積	駐車施設	必要空地率
地上6階建て、 地下2階建て	約24m	約19,500㎡ (※内駐車施設面積約6,300㎡)	車約90台 自転車約840台	

○施設の特徴や機能の説明

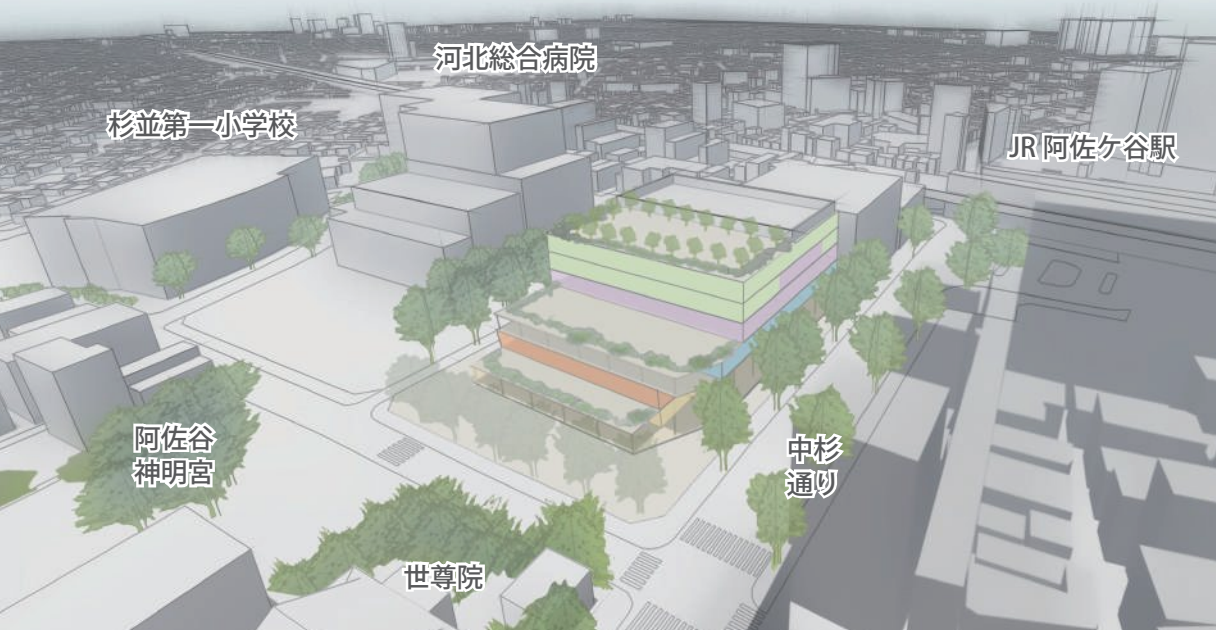
「まちの更新」を軸に、既存の区立施設の再編と多世代の居場所機能を整備する。既存施設が居場所空間と融合することで新たな価値を生み出し、利便性の向上と新たなまちの中心となる施設を提案する。

ピロティ空間を設け、雨天時にもイベント開催が可能な半屋外広場を整備。広場とも連携しながら近隣社寺と繋がる。平常時には駅利用者や地域住民が自然と立ち寄る居場所として機能し、まちと建物をつなぐにぎわいの拠点を形成する。1階は誰もがふらっと立ち寄れる「にぎわいのエリア」とし、日常的な滞在や交流を促す開かれた空間とする。図書館機能は低層部に配置し、生涯学習ラウンジを併設。学びや情報発信、対話を通じて相乗効果を生み出し、知の集積と市民活動を支えるフロアとする。文化の発信を目的として、アニメーションミュージアムを、既存施設よりも規模を拡大して整備するとともに、区民要望の高いギャラリーを併設し、多様な文化活動や創作発表の場を創出する。テラスと一体的に計画し、文化の発信が建物内外へと連続的に広がる空間構成とする。中層部には産業振興センターと産業商工会館を配置し、多目的ホールや大小会議室を設けて産業支援や市民活動を支える。上層部には、行政機能を集約する。

●事業スケジュール(想定)

検討期間	事業期間						
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
地権者協議 跡地活用検討	基本計画	基本設計・実施設計		建設期間			

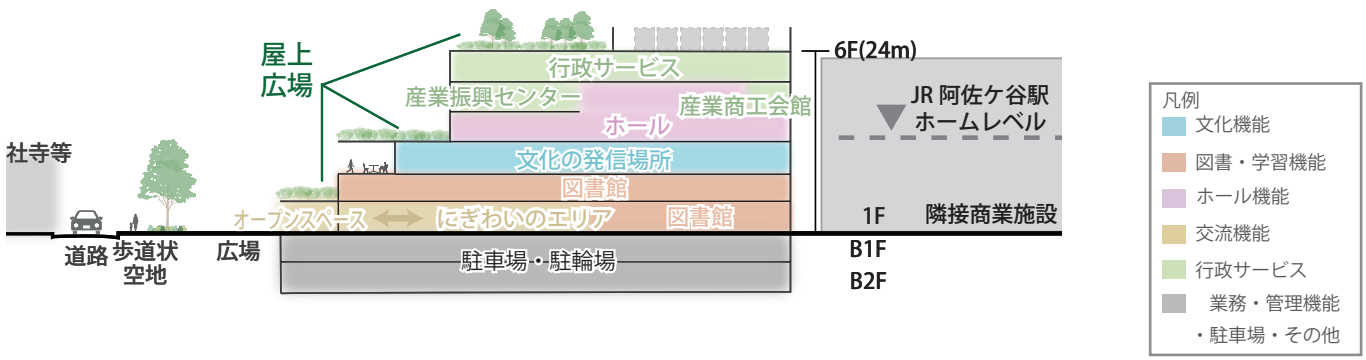
●跡地活用の全体イメージ(建物ボリューム)



●周辺環境との関係イメージ(配置計画) ※記載の機能は1階の機能を示す



●断面構成イメージ(施設構成)



本概略プランは受託者の提案であり、区としての方向性を決定したものではありません。

■ 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

●概要

○将来像(案)
「行政サービスと多様な交流拠点を併せ持つ、安心と防災の地域拠点」

○規模等

規模	高さ	延床面積	駐車施設	必要空地率
地上15階建て、 地下3階建て	約60m	約33,000㎡ (※内駐車施設面積約8,700㎡)	車約130台 自転車約780台	30%以上

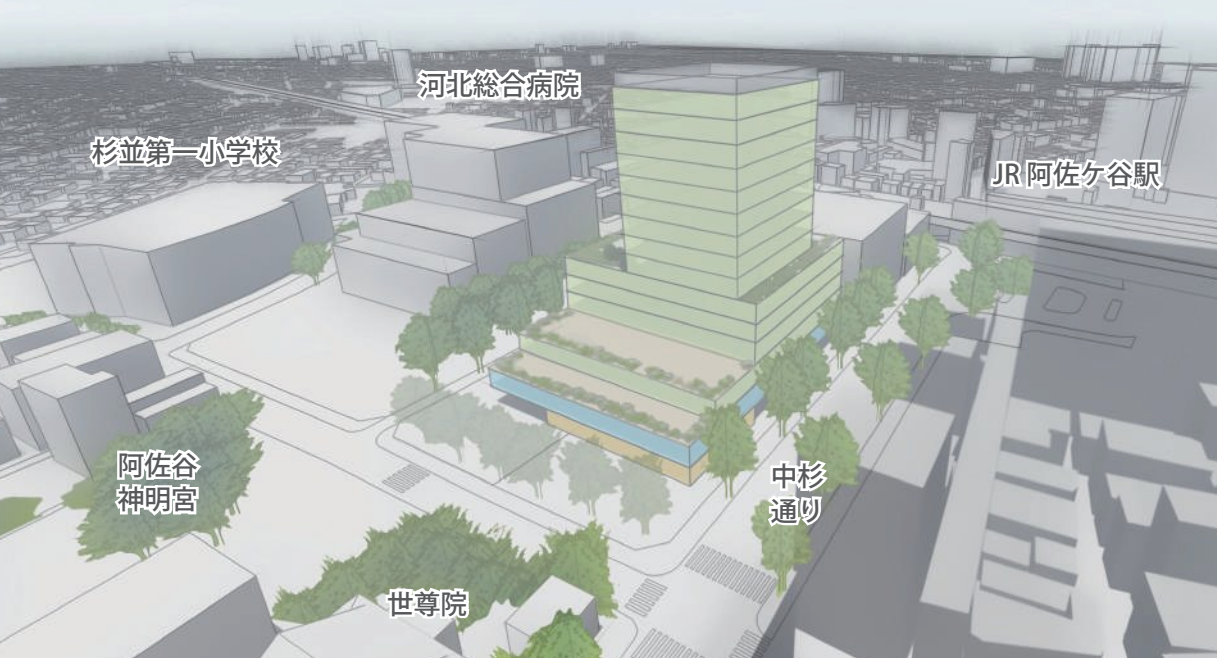
○施設の特徴や機能の説明

「暮らしを支える施設の整備」を軸に、阿佐谷に住む人々の暮らしを支える行政機能を集約して整備するとともに、多世代の居場所を創出し、日常的に利用される地域の安心と防災の拠点となる施設を提案する。阿佐谷に住む人々の日常に溶け込むため、「駅前」から「神明宮」へと続く通りを敷地内に引き込み、通り抜け可能なプロムナードを創出する。跡地とその周辺との連続性を高め、広場的な広がりをもつ「新たなまちの結節点」を形成する。また、ピロティによる半屋外広場を一体的にオープンスペースとして整備し、イベントにも対応する。日常時には駅利用者や地域住民が自然と立ち寄り居場所として機能させる。アクセス性の高い低層部にはエントランスホール・居場所空間とホールを配置し、広場やオープンスペースと一体的に活用することでにぎわいを施設内外へ広げる。災害時には1階のフロア全体を一時待機場所等で活用するなど、防災の拠点として機能する。また、エントランスホールは上階の「JAZZ×文士×カフェ」と吹き抜けを介して一体的に整備。文化の発信として、アニメーションミュージアムを配置し、多様な文化が交わるフロアとする。上層は行政サービス空間を集約。将来的な機能変化にも対応できるよう面積にゆとりを持たせ、区民が快適に手続きや相談ができる、明るく開放的な構成とする。

●事業スケジュール(想定)

検討期間	事業期間							
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
地権者協議 跡地活用検討	基本計画	基本設計・実施設計			建設期間			

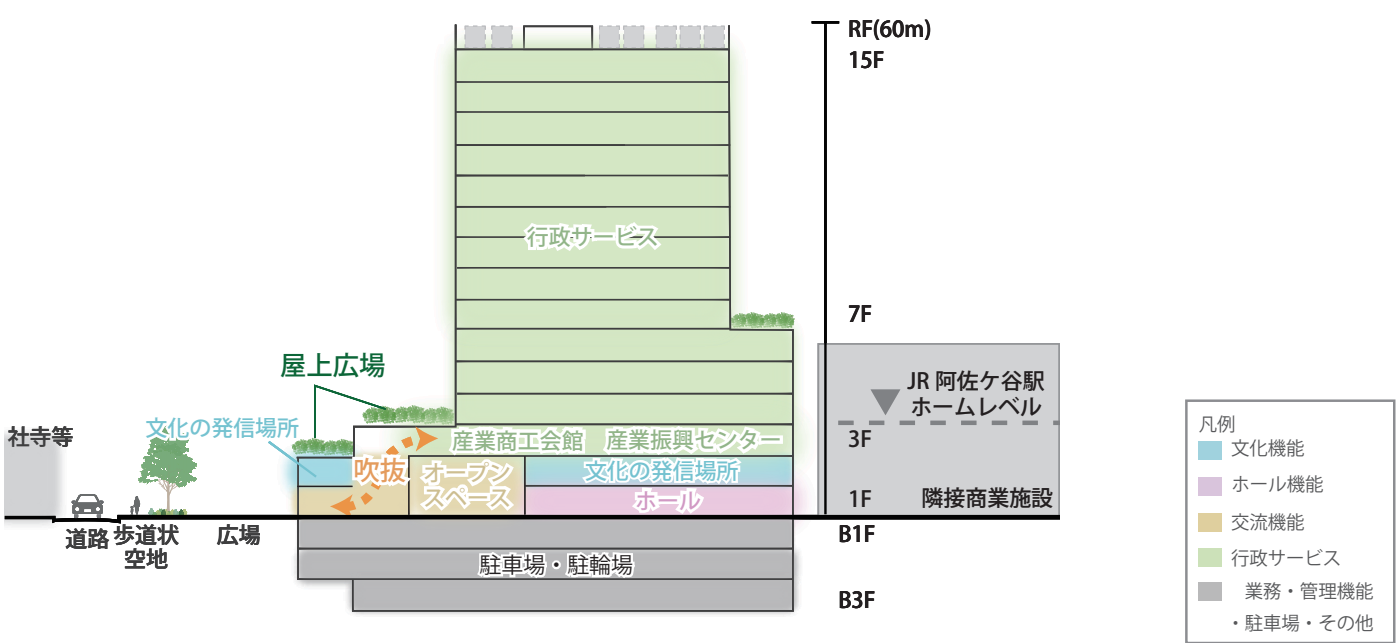
●跡地活用の全体イメージ(建物ボリューム)



●周辺環境との関係イメージ(配置計画) ※記載の機能は1階の機能を示す



●断面構成イメージ(施設構成)



本概略プランは受託者の提案であり、区としての方向性を決定したものではありません。

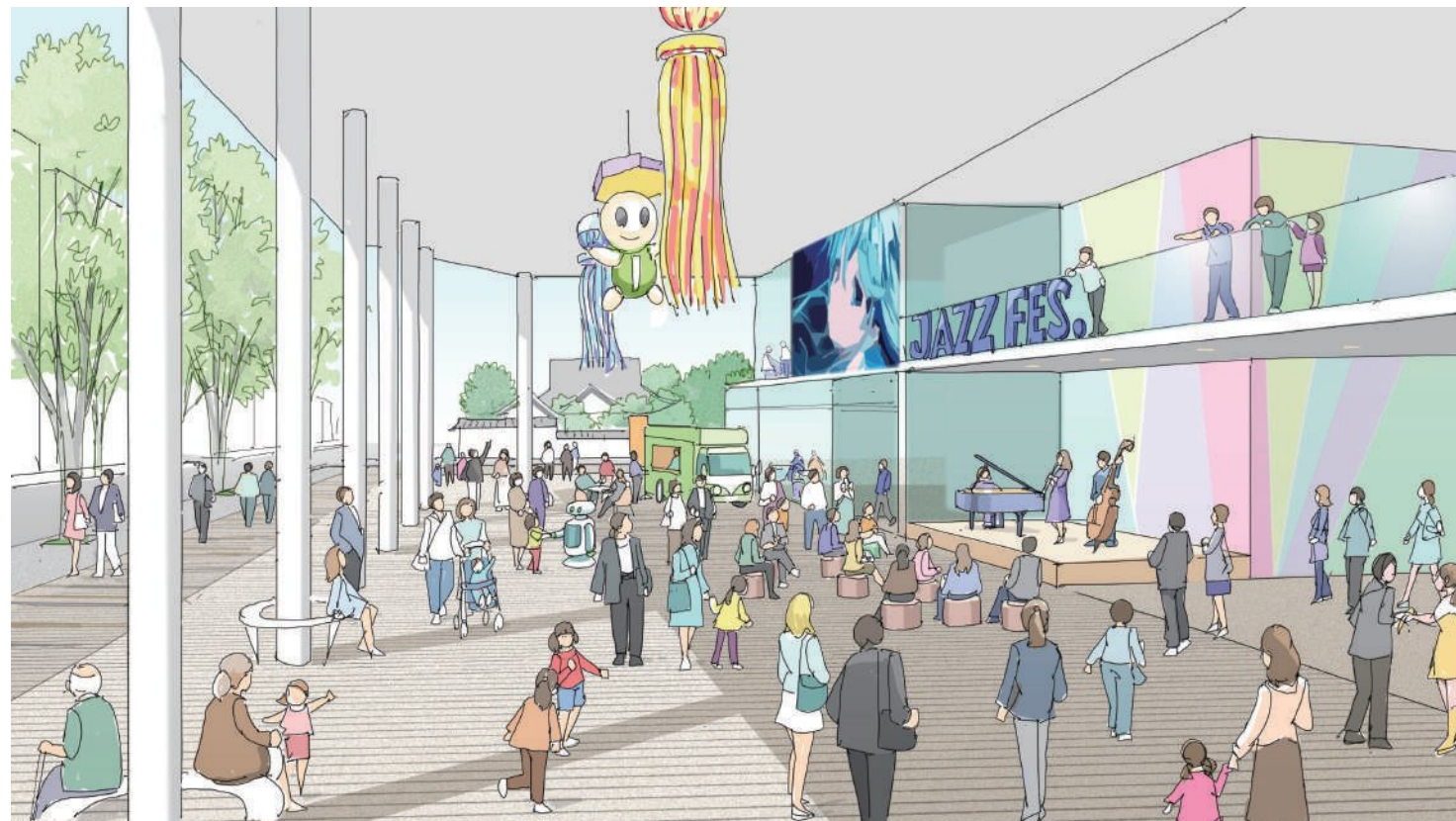
■案1～3に共通するイメージ（区民が日常的に利用する場面を想定した空間例）

多くの世代が育った学び舎の跡地は、阿佐谷ならではの文化を大切にしながら、区民の日常に深く寄り添う新たな多世代が交流する居場所を創出します。核となるのは、周辺の寺社やまち並み、そして美しいけやき並木に調和する「豊かなみどり」です。開放的な「屋上広場」や全天候型の「オープンスペース」、地域の広がりを生む「広場」を一体的に整備することにより、街に溶け込んだ賑わいの拠点となります。

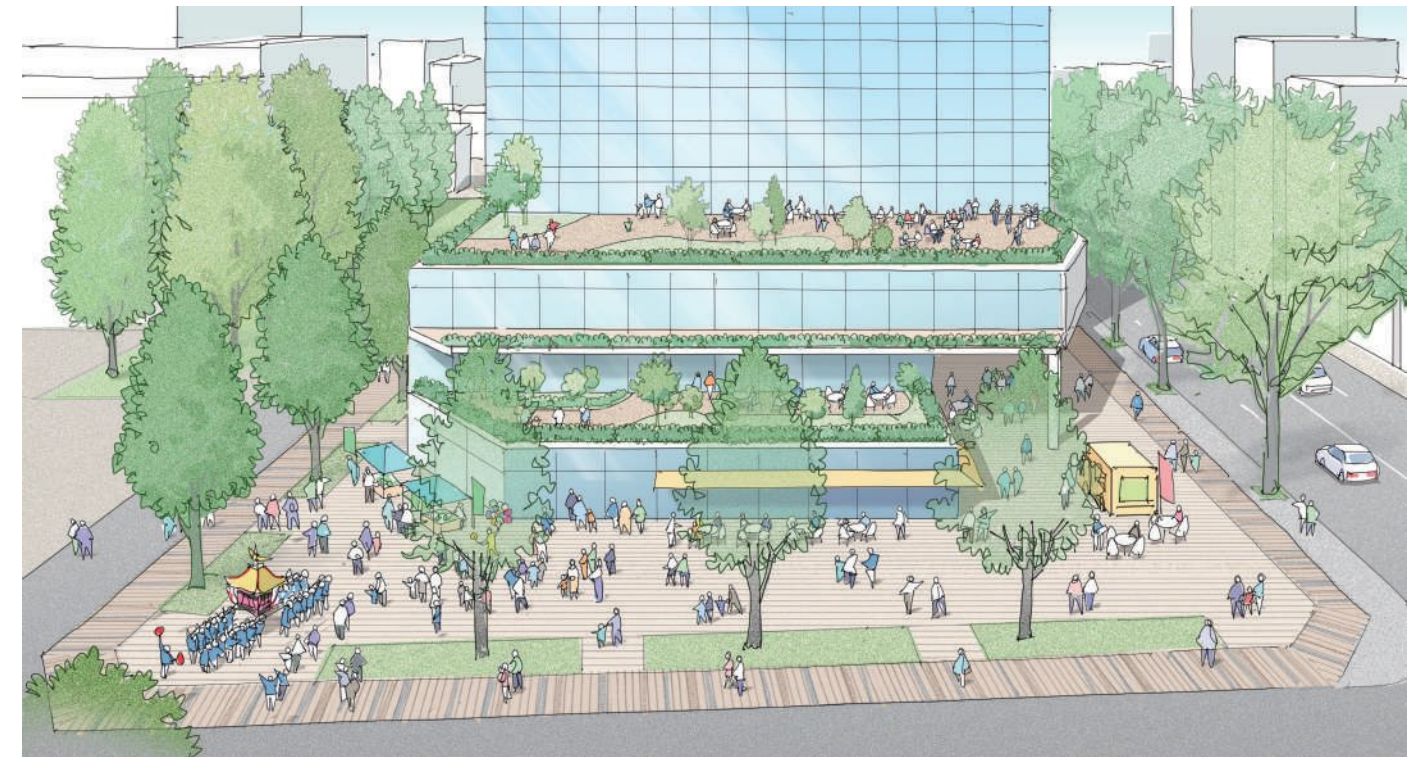
ここには多世代が自然と集い、思い思いに憩う風景があります。だれもが安心して過ごせる「多様な人々の居場所」を目指します。

また、ここは「阿佐谷ジャズストリート」や「阿佐谷七夕まつり」等の阿佐谷ならではの文化を次世代へつなぐ舞台でもあります。特別な日の賑わいが日常へと拡張され、交流が連鎖的に広がる場を設けることで「阿佐谷らしさ」を未来へ継承します。賑わいと安らぎが共存するこの拠点は、次世代のコミュニティを育む場として、また、災害時には、地域の安全・安心を支える防災機能を備えた空間として、阿佐谷の日常をより豊かに彩り続けます。

イベントと日常が重なり合う、賑わい溢れる「多様な人々の居場所」



けやき並木と調和する、開放的な「豊かなみどり」の憩いの場



近隣社寺と豊かなみどりが調和する、多世代のための「広場」



■概略プラン案（案１～案３）の特徴比較

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

概要

○将来像（案）
「緑と文化を次世代へ繋ぎ、多世代の交流が新たな日常を創り出す、阿佐谷のにぎわい拠点」

規模	高さ	延床面積	駐車施設	空地率
地上 15 階建て、 地下 3 階建て	約 60m	約 33,000 m ² ※内 駐車施設面積 約 8,700 m ²	車約 130 台 自転車約 780 台	30%以上

○特徴

みどり	みどり豊かな周辺環境と連続するように、広場から屋上広場へとみどりをつなげる。
広場	イベントにも対応可能、近隣社寺とも連携が取れるにぎわいの場。
居場所	アクセス性が高い 1 階の通路に面して誰でも使える多世代の居場所空間を配置。人が滞留しやすく、外部からもにぎわいを感じられる。2 階には図書館を設け、多世代が利用できる居場所空間とする。3 階・4 階は、こどものための居場所空間となる。
オープンスペース	オープンスペースなし。 ※駅から神明宮をつなぐ通り抜けの通路を設けている。
ホール	最上階に配置し、周辺景観を望める空間とする。天井空間を確保するため 2 層構成とする。
防災	広場やホール、居場所空間が避難・集会スペースや一時的な待機場と災害時転用可能。
にぎわい	アニメや JAZZ といった阿佐谷の文化を感じられるスペースや、子ども向けの遊び場空間などが全フロア吹抜けでつながり、施設全体のにぎやかさがあふれ出す。
文化	アクセスが良く建物の「顔」となる 1 階に、訪れる人々が阿佐谷ならではのアニメ文化にさりげなく触れられるような場を配置。吹き抜けを介して上階のカフェ空間と繋がり、阿佐谷の文化である JAZZ の音楽や、カフェのにぎやかさが広がる空間となる。
周辺環境との繋がり	「駅前」から「神明宮」へと続く通りを敷地内に引き込むプロムナードを設ける。まちの回遊性を止めることなく“新たなまちの結節点”を形成。
その他	3 階・4 階の「屋上広場」を子どもの居場所へつなぐ。上階の児童文学館や屋内遊び場とも繋がり、フロア全体が一体的に利用でき、相乗効果を生みながら混ざり合う。

案２ まちの更新を中心とした活用案

概要

○将来像（案）
「地域の活力と文化を融合し、新たなつながりを生み出す交流拠点」

規模	高さ	延床面積	駐車施設	空地率
地上 6 階建て、 地下 2 階建て	約 24m	約 19,500 m ² ※内 駐車施設面積 約 6,300 m ²	車約 90 台 自転車約 840 台	

○特徴

みどり	みどり豊かな周辺環境と連続するように、広場から屋上広場へとみどりをつなげる。
広場	イベントにも対応可能、近隣社寺とも連携が取れるにぎわいの場。
居場所	1 階はすべてがイベントスペースやラウンジなど、誰もがふらっと立ち寄ることのできる「にぎわいの居場所エリア」となる。1 階には図書館を設け、にぎわいの居場所エリアと合わせて日常的な滞在や交流が生まれる空間とし、まちと建物をつなぐ活動の拠点を形成する。
オープンスペース	雨天時にもイベント開催が可能な半屋外の広場空間を整備。日常時は、駅利用者や地域住民が自然と立ち寄る居場所として機能する。
ホール	中間層 (4 階) に配置。天井空間を確保するため 2 層構成とする。
防災	1 階は広場やラウンジといった広い空間のため、災害時にはフロア全体が防災拠点として機能
にぎわい	低層部は吹き抜けで立体的につなげ、にぎわいが上下階へと自然と伝わる。1 階は、滞在や交流を促す「にぎわいのエリア」とし、その上階に図書館機能と生涯学習ラウンジを併設。
文化	阿佐谷を代表する文化であるアニメを体験できる空間を整備する。また、区民の文化活動を支える「展示場所」としてのギャラリースペースを整備。多様な文化活動や創作発表の場を創出。屋上広場と一体的に計画し、文化の発信が建物内外へと連続的に広がる空間構成とする。
周辺環境との繋がり	通り抜け可能なピロティ空間と広場を連携させ、まちの連続性を高めながら“新たなまちの結節点”を形成。
その他	図書館機能は低層部に配置。図書館との親和性が高い男女平等推進センターを併設し、学びや情報発信、対話の場として相乗効果を生み出す。会議室も配置し、産業支援や企業活動を支える。

案３暮らしを支える施設の整備を中心とした活用案

概要

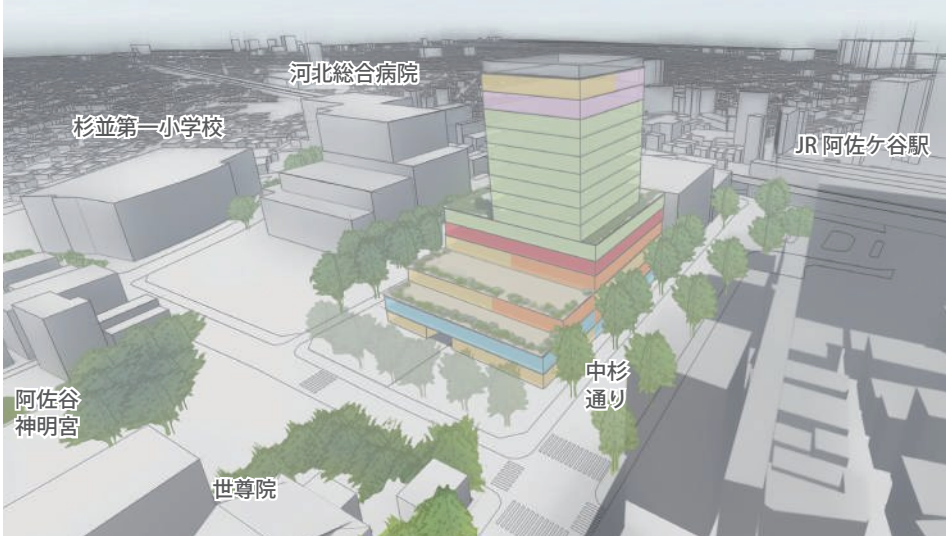
○将来像（案）
「行政サービスと多様な交流拠点を併せ持つ、安心と防災の地域拠点」

規模	高さ	延床面積	駐車施設	空地率
地上 15 階建て、 地下 3 階建て	約 60m	約 33,000 m ² ※内 駐車施設面積 約 8,700 m ²	車約 130 台 自転車約 780 台	30%以上

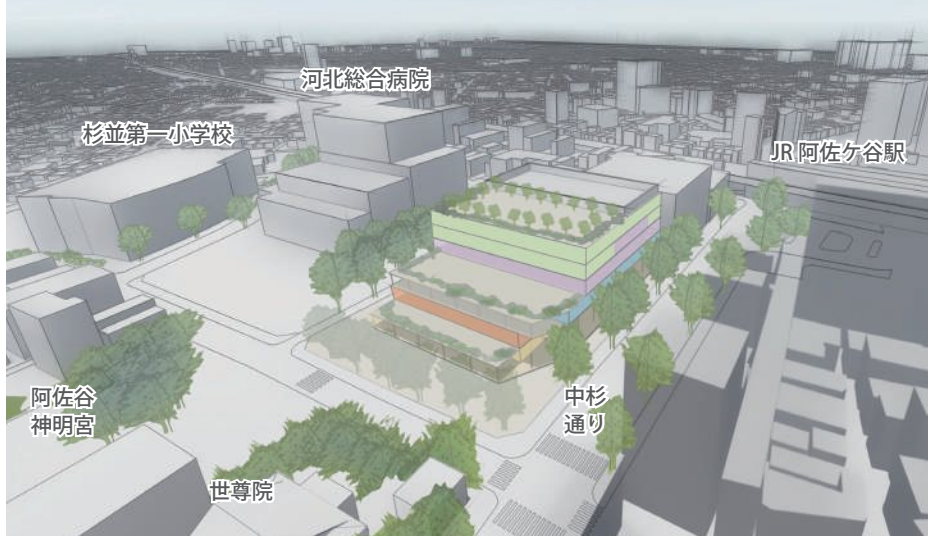
○特徴

みどり	みどり豊かな周辺環境と連続するように、広場から屋上広場へとみどりをつなげる。
広場	イベントにも対応可能、近隣社寺とも連携が取れるにぎわいの場。
居場所	アクセス性が高い 1 階には、居場所空間を配置。上階の JAZZ や文士・アニメといった阿佐谷の文化フロアの雰囲気を感じられる居場所空間となる。
オープンスペース	雨天時にもイベント開催が可能な半屋外の広場空間を整備。日常時には駅利用者や地域住民が自然と立ち寄る居場所として機能し、施設全体のにぎわいを創出。
ホール	アクセスのよい、施設の核となる 1 階に配置。広場・ピロティ・エントランスホールと連携可能。
防災	災害時には、ホールを含む 1 階フロア全体を一時待機場所等で活用する。
にぎわい	にぎわいを生み出す市民利用機能を低層部に配置。各機能がシームレスに交わる構成とする。
文化	JAZZ・アニメ・文士村文化といった阿佐谷らしさ全開の阿佐谷を象徴するフロアを設け、お互いの文化が交わりながら阿佐谷文化を発信していく。JAZZ の音楽が吹き抜けを介して空間に広がり、音楽で上下階が一体となる空間を形成する。
周辺環境との繋がり	「駅前」から「神明宮」へと続く通りを敷地内に引き込み、通り抜け可能なプロムナードとピロティ空間を創出。まちの連続性を高め、広場的な広がりをもつ“新たなまちの結節点”を形成。
その他	中層階から、最上階までは行政サービス空間を集約。将来的な機能変化にも対応できるよう面積にゆとりを持たせ、区民が快適に利用できる、明るく開放的な構成。

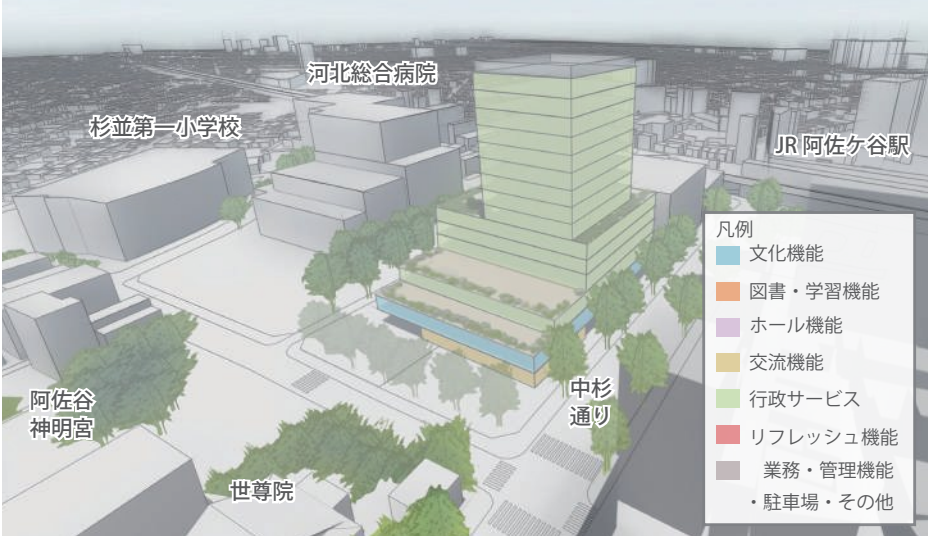
イメージ



イメージ



イメージ



■ 区有地のみを活用する概略プラン

● 概要

○ 規模等

規模	高さ	延床面積	駐車施設	必要空地率
地上6階建て、 地下2階建て	約24m	約5,250㎡ (※内駐車施設面積約1,700㎡)	車約20台 自転車約250台	

○ 施設の特徴や機能の説明

「神明宮」や「河北総合病院」「杉並第一小学校」をつなぐ通りに面して広場を設け、まちのみどりにぎわいをつなぐ計画とする。

また、ボリュームを抑え、近隣の神明宮や世尊院への圧迫感を軽減し、周囲へ配慮した計画とする。

アクセス性の高い1階にはエントランスホール・居場所空間・イベントスペースを配置し、広場と一体的に活用することで建物内外へにぎわいを広げる。災害時にはフロア全体が一時的待機場所として活用する。

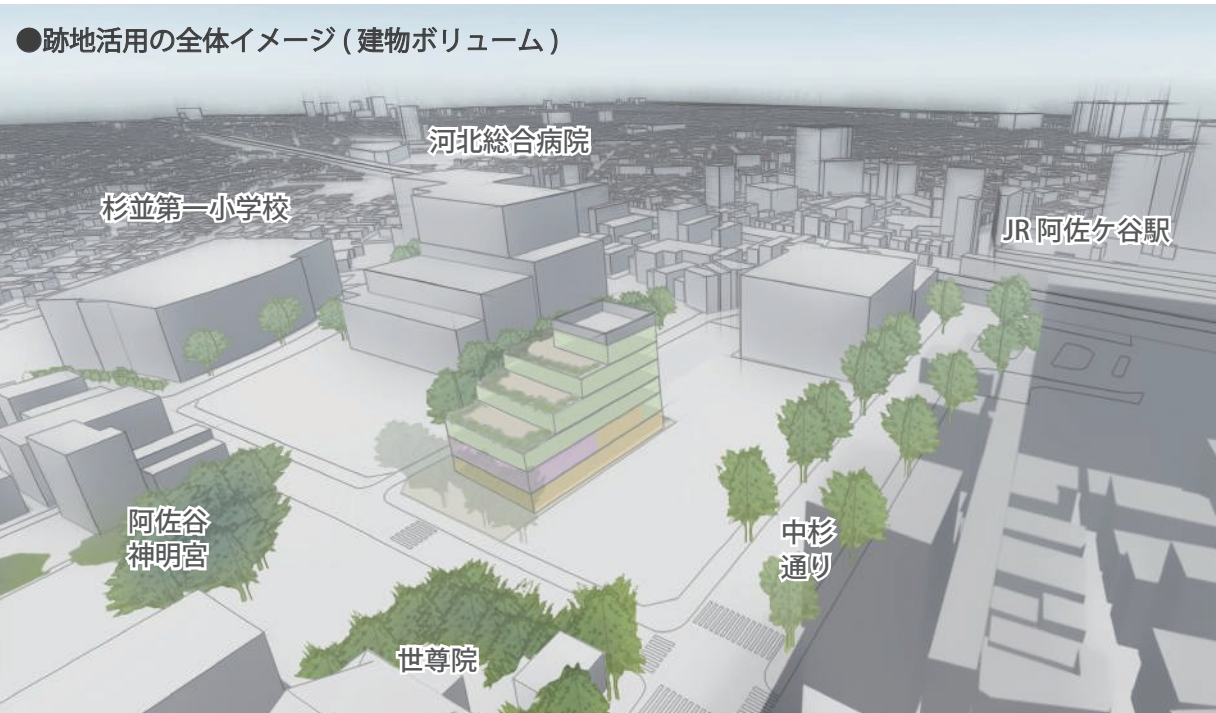
また、ホールと産業商工会館のフロアを連続して配置し、連携した運営が可能な計画とする。ホールと会議室を近接して配置することで、小さなイベントから中規模な講演会まで様々な用途に対応できる計画とする。

4～6階には行政サービス機能を集約する。区民が快適に手続きや相談ができる、明るく開放的な構成とする。

● 事業スケジュール(想定)

検討期間	事業期間					
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
跡地活用検討	基本計画	基本設計・実施設計			建設期間	

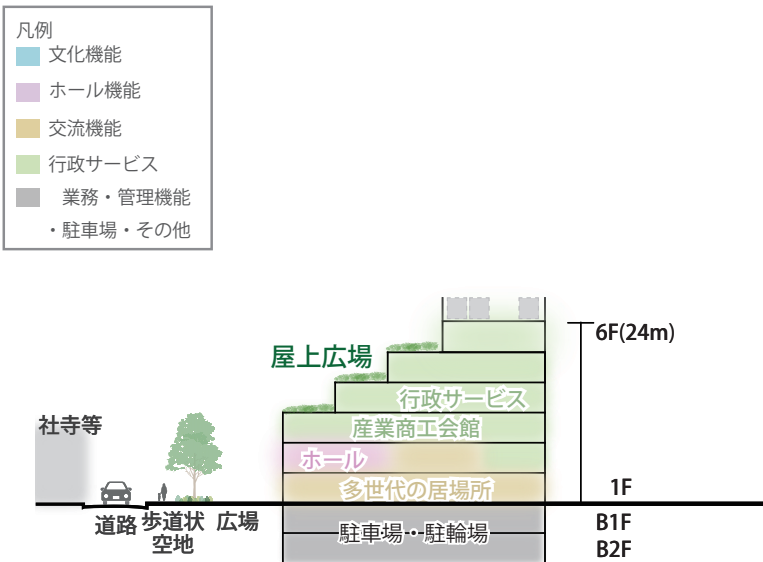
● 跡地活用の全体イメージ(建物ボリューム)



● 周辺環境との関係イメージ(配置計画) ※記載の機能は1階の機能を示す



● 断面構成イメージ(施設構成)



● 特徴

みどり	みどり豊かな周辺環境と連続するように、広場から屋上広場へとみどりをつなげる。
広場	小規模なイベントにも対応可能、近隣社寺とも連携が取れるにぎわいの場。
居場所	アクセス性の高い1階には、居場所空間を配置。エントランスホール・イベントスペース・広場と一体的に活用し、にぎわいを施設内外へ広げる。
ホール	アクセスのよい、施設の核となる低層階に配置。産業商工会館とフロアを隣接させ配置し、連携した運営が可能。
防災	ホールは災害時に避難者や駅周辺の滞留者の一時的待機場所として機能。
にぎわい	にぎわいを生み出す居場所スペースを1階に配置。広場・エントランス・居場所・カフェスペースがシームレスに交わる構成とする。
周辺環境との繋がり	「神明宮」や「河北総合病院」「杉並第一小学校」をつなぐ通りに面して広場を設け、まちのみどりにぎわいをつなぐ計画とする。まちの連続性を高め、広場的な広がりをもつ「新たなまちの結節点」を形成。
その他	中層階から、最上階までは行政サービス機能を集約。区民が快適に手続きや相談ができる、明るく開放的な構成。