



■検討調査業務の目的と概要

①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本業務の目的

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概略プランの検討

- 以下の4案について他自治体の参考事例や区民意見の分析を踏まえ、概略プランを検討した。
 - ・検討対象地全体を有効利用した、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、区有地のみを活用した概略プラン(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



1章：基礎条件の整理

■調査項目

- ・検討対象地の概要
- ・まちづくり等の方針や検討対象地に関連する計画(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、阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針、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)
- ・法的条件リスト(各法令や条例等、阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画、水害ハザードマップ)
- ・周辺施設マップ
- ・阿佐谷地域の人口構成
- ・阿佐谷の歴史

■まとめ(検討対象地の周辺環境について)

- 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・消防などの公共公益機能が集中し、防災中枢拠点機能があることで住民に「安心感」を与えている。
- ③公共施設の老朽化：築 40～50 年を経過する建物が多く、今後、更新時期を迎える。
- ④滞留空間の不足：高円寺地域や荻窪地域と比較すると、象徴的な「ホール」や駅前で人々が集える「広場」が不足している。
- ⑤地域特性を踏まえると「駅前にふさわしい賑わい拠点」「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」の整備が必要と考えられる。
- 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。

2章：整備機能の検討

■調査項目

- ・参考事例からみる整備機能の検討(公共事業用地を活用した9施設の調査分析)
- ・区民意見の分析(区民参加ワークショップの意見、個別聴取した区民の意見)

■まとめ(有効と考えられる整備機能について)

- ①【にぎわい・居場所の創出】
 - ・多世代が交流する居場所、滞在型図書館、全天候型の開放的な広場、多目的ホール、子どもの居場所、リフレッシュ施設
- ②【みどりの継承】
 - ・周辺環境を活かした空間設計、神明宮・けやき屋敷との景観調和、中杉通りのケヤキ並木を感じられるテラスや散策路を整備。
- ③【文化の継承】
 - ・多機能スタジオ、アニメ・歴史の展示スペース、地域の文化イベントの拠点となるホール。
- ④【安全の基盤】
 - ・避難・防災拠点として、自家発電設備、数日分の備蓄機能を備える。ホール等大人数が入れる機能を有効活用し、帰宅困難者を多世代で受け入れる。また、近隣で発生した水害にも対応可能な避難機能を設ける。
- ⑤【暮らしの支え】
 - ・行政機能の集約と高度化、子育て・ウェルネス支援。

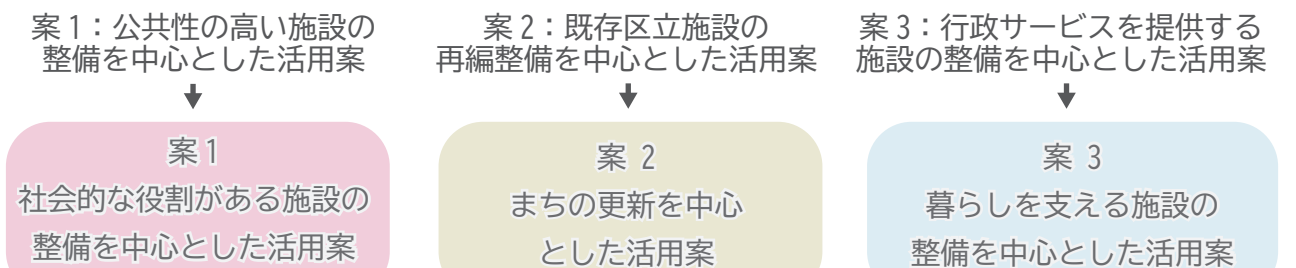
■駐車施設について(必要台数および必要面積の検討)

	延床面積26,000㎡程度の建物の場合	延床面積16,000㎡程度の建物の場合
駐車場	必要台数：約90台(附置義務) 必要面積：約4,500㎡	必要台数：約55台(附置義務) 必要面積：約2,800㎡
駐輪場	必要台数：約780台 必要面積：約1,600㎡	必要台数：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) 必要面積：約1,700㎡

3章：概略プランの検討

■概略プランの検討について

- ・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。



■各概略プランの共通要素

「多様な人々の居場所」「オープンスペース」「広場」「ホール」「みどり」
「災害時に転用できる空間や防災機能」「駐車場」

■ 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

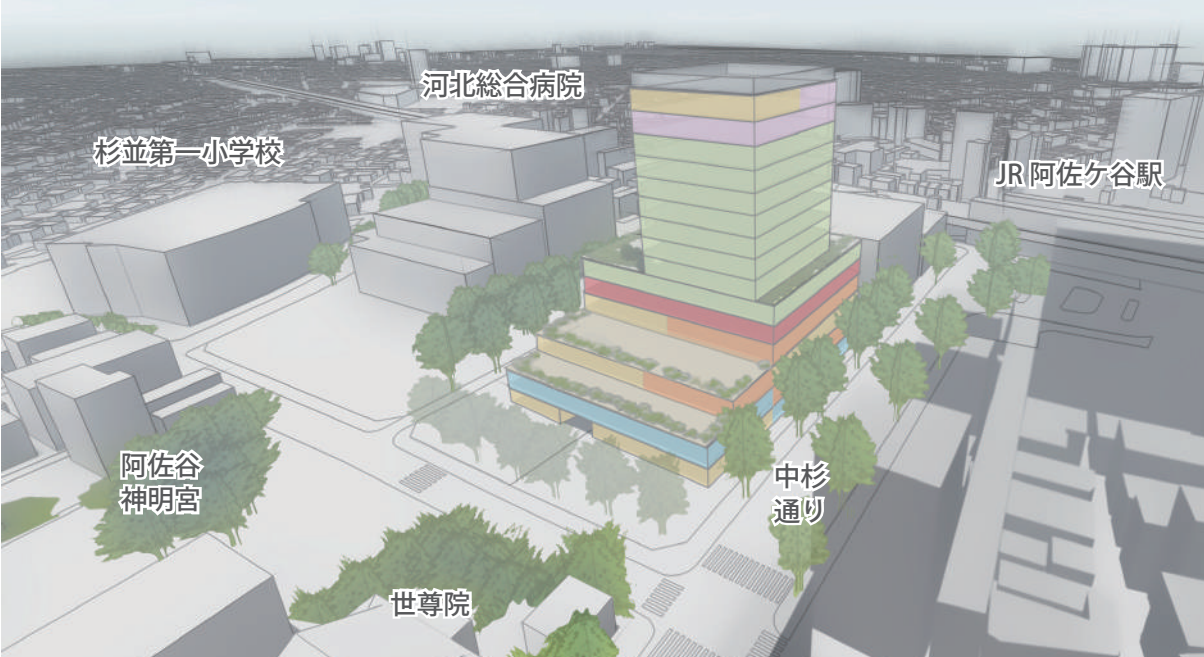
○施設の特徴や機能の説明

「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			

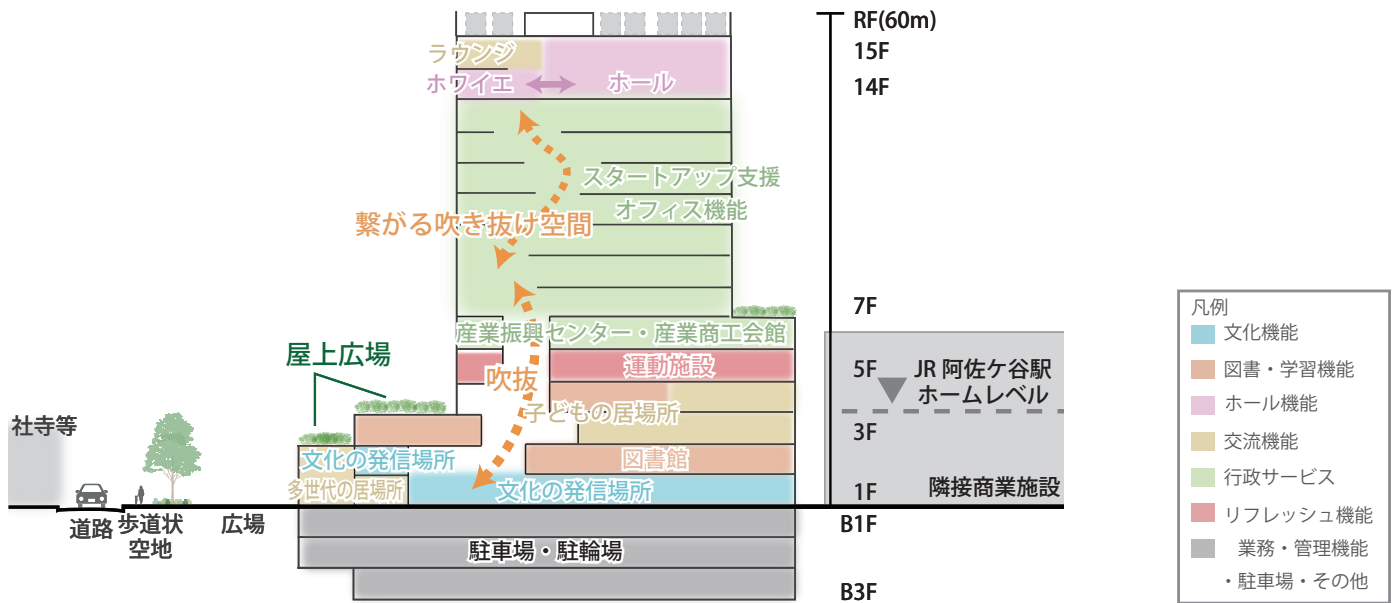
●跡地活用の全体イメージ(建物ボリューム)



●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例

●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

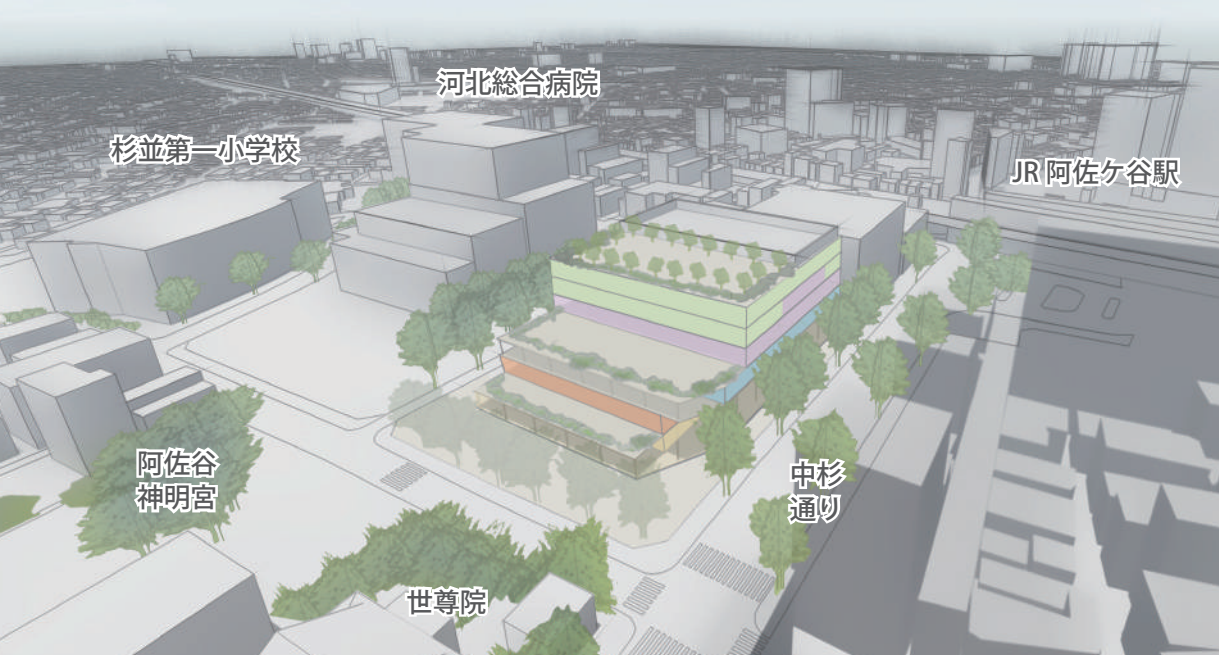
「まちの更新」を軸に、既存の区立施設の再編と多世代の居場所機能を整備する。既存施設が居場所空間と融合することで新たな価値を生み出し、利便性の向上と新たなまちの中心となる施設を提案する。

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			

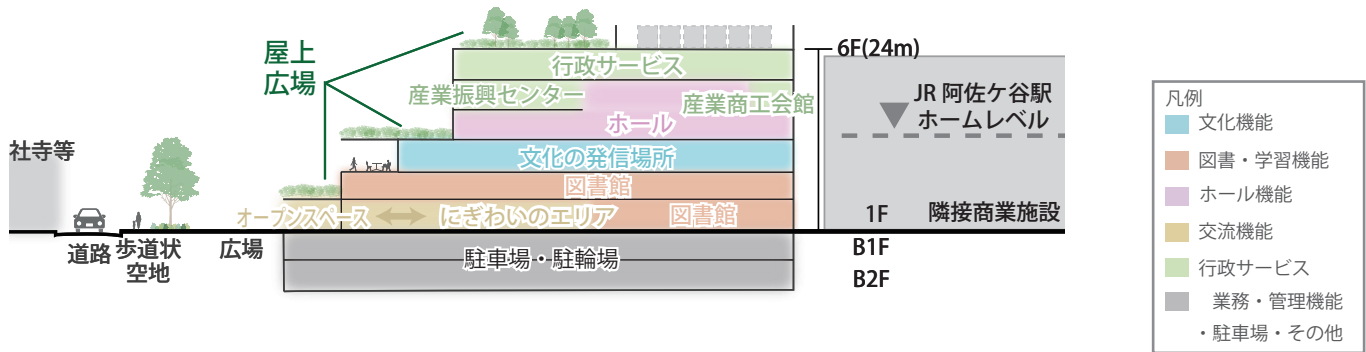
●跡地活用の全体イメージ(建物ボリューム)



●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

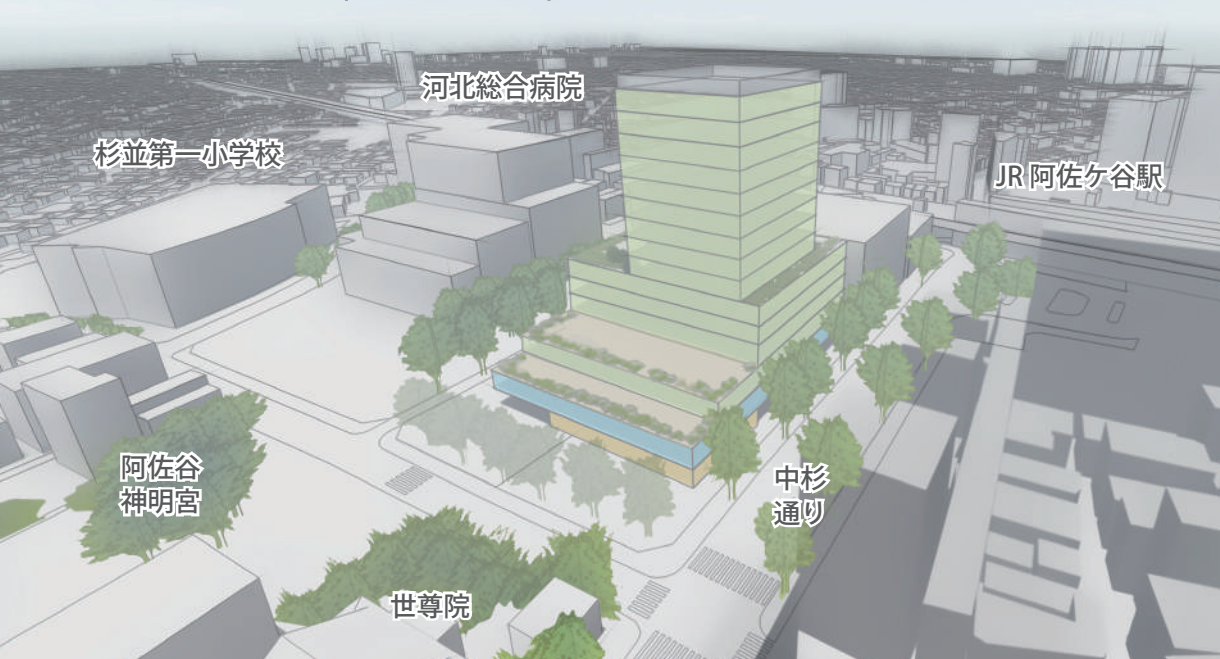
○施設の特徴や機能の説明

「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る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			

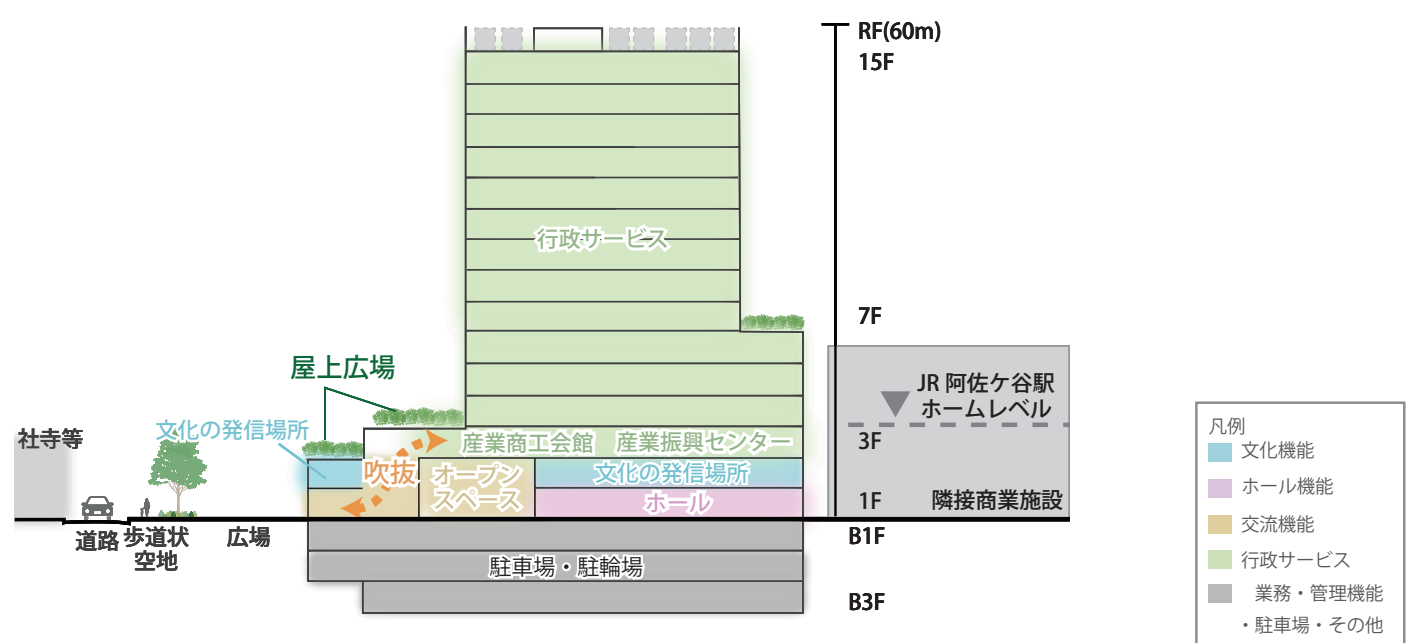
●跡地活用の全体イメージ(建物ボリューム)



●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。

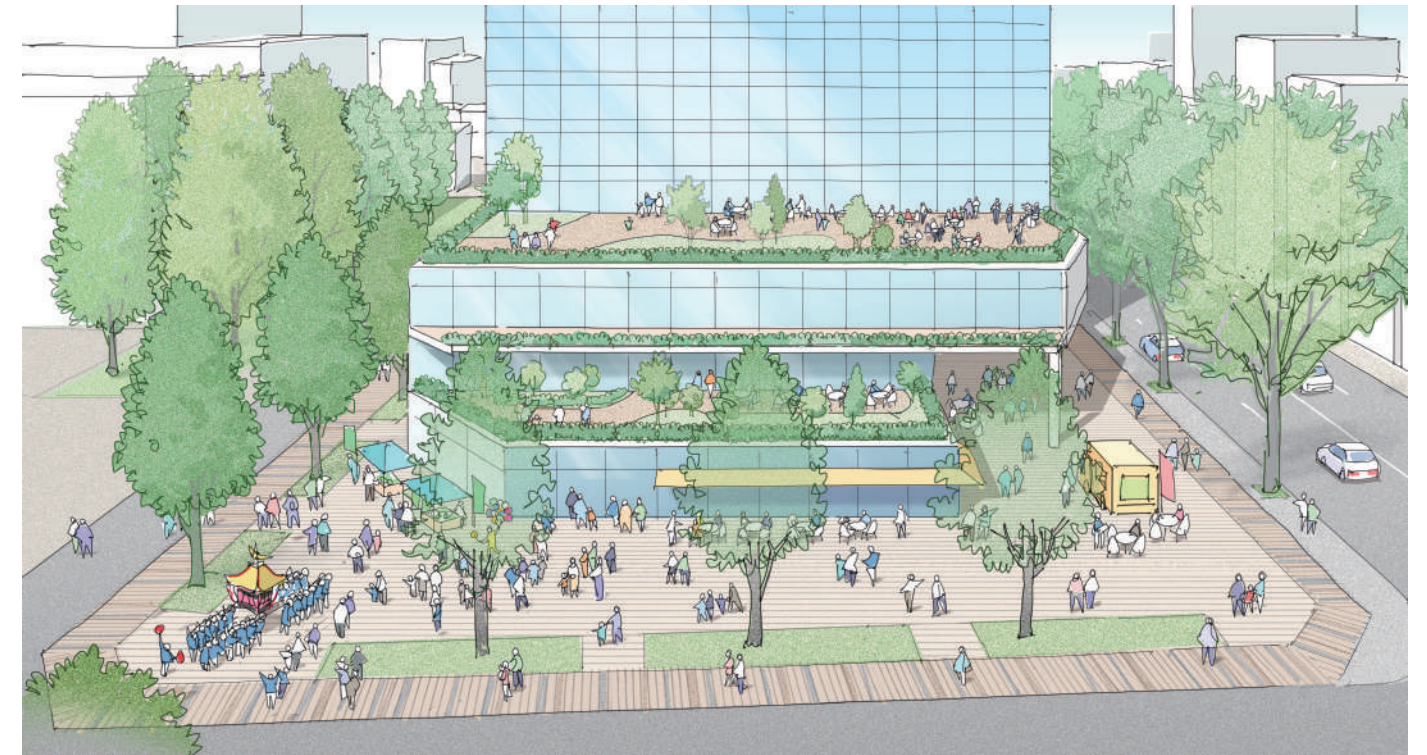
■案１～３に共通するイメージ（区民が日常的に利用する場面を想定した空間例）

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。

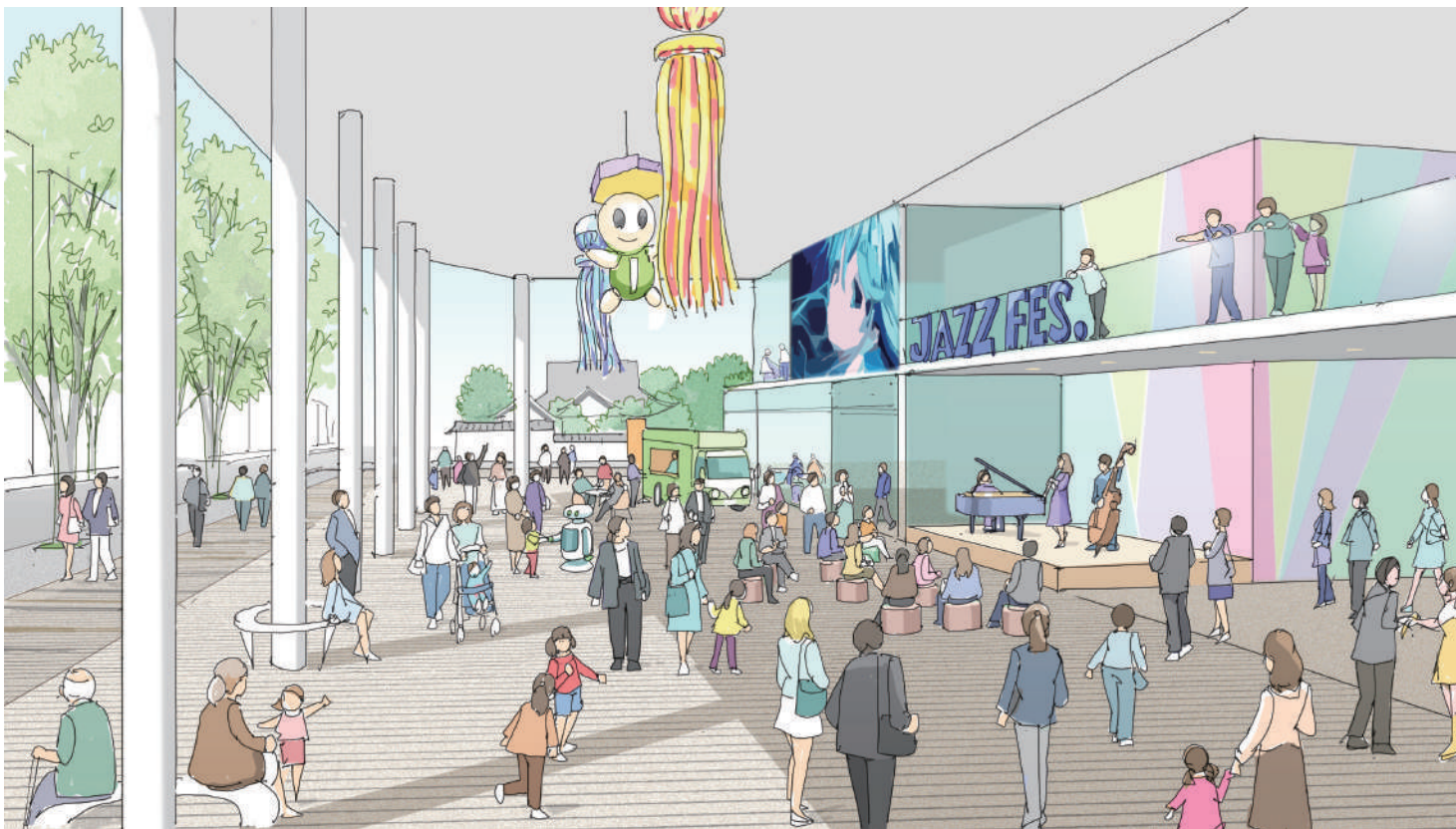
ここには多世代が自然と集い、思い思いに憩う風景があります。だれもが安心して過ごせる「多様な人々の居場所」を目指します。

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。

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



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」



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」



■ 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、まちのみどりや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。

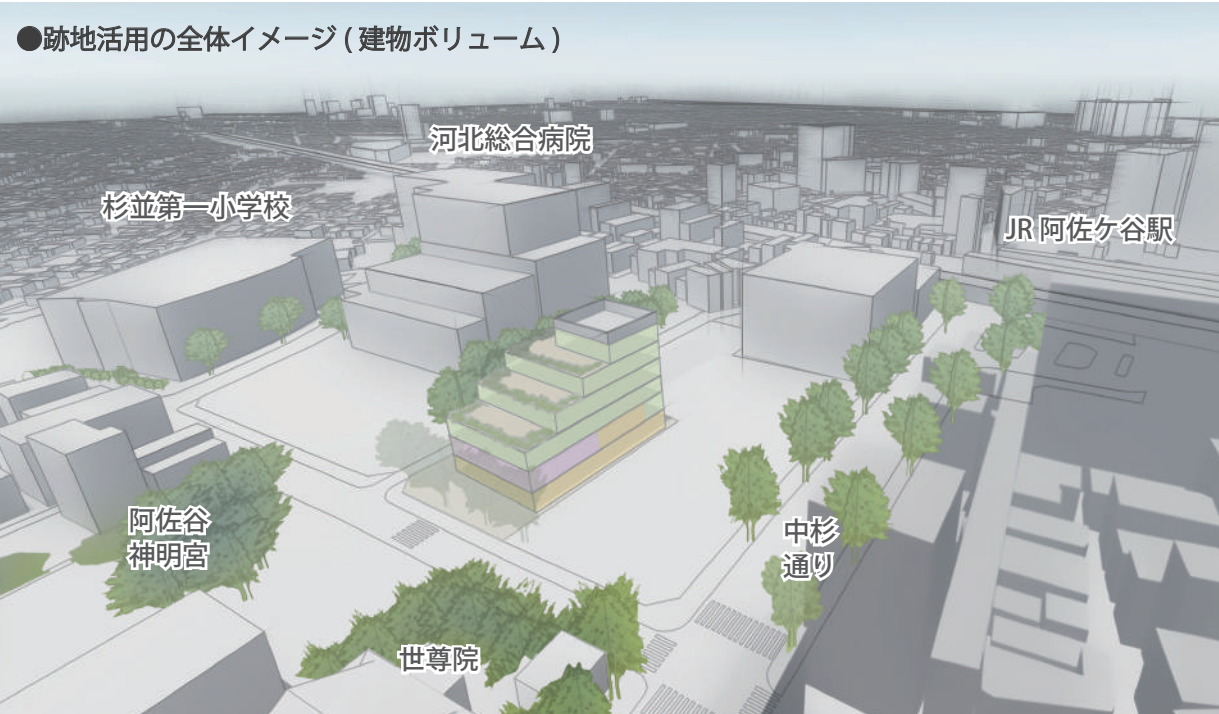
また、ホールと産業商工会館のフロアを連続して配置し、連携した運営が可能な計画とする。ホールと会議室を近接して配置することで、小さなイベントから中規模な講演会まで様々な用途に対応できる計画とする。

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)

凡例
文化機能
ホール機能
交流機能
行政サービス
業務・管理機能
・駐車場・その他

