

まちづくり環境委員会 令和4年12月1・2日
鉄道・都市づくり部 資料12番
所管 鉄道・都市づくり課

下丸子駅周辺地区まちづくり構想策定に関する進捗について

1 概要

平成29年1月、国土交通省は改正踏切道改良促進法に基づき、改良すべき踏切道の第二弾指定を行い、下丸子駅周辺地区では、下丸子1号及び2号踏切が指定されました。これを受け、同踏切に対する抜本的な対策について検討を行っています。

この踏切対策と合わせ駅周辺のまちづくりについて検討するため、令和3年度から自治会、商店街、学識者及び地元企業等で構成する下丸子駅周辺地区のまちの将来を考える会（勉強会）を開催しています。

区は勉強会の開催と並行して、当地区の概ね20年後（2040年）の将来像とその実現に向けたまちづくりを行うため、上位関連計画との整合性を図りつつ、まちづくりを推進するための指針となる「下丸子駅周辺地区まちづくり構想」（以下「まちづくり構想」という）の策定を進めております。

2 計画の進捗

令和3年3月にまちづくり構想（案）（令和3年4月20日の交通臨海部活性化特別委員会にて報告済み）を作成し、令和3年度、令和4年度にかけ勉強会を実施し素案の作成を進めています。

3 今後のスケジュール（予定）

- 令和4年12月19日（月）：下丸子駅周辺地区のまちの将来を考える会（勉強会）
- 令和5年1月11日（水）：区報掲載（パブリックコメントの実施について）
- 令和5年1月13日（金）：まちづくり環境委員会（素案報告）
- 令和5年1月13日（金）：素案説明会 18:30～（区民プラザ）
- 令和5年1月14日（土）：素案説明会 10:00～（区民プラザ）

※パブリックコメント：令和5年1月中旬～（3週間程度）

下丸子勉強会参加団体一覧表

所属	団体名
コーディネーター	一般社団法人おおたクリエイティブタウンセンター
自治会・町会	矢口北町会
	下丸子東町会
	下丸子三丁目町会
	下丸子四丁目町会
	シエルズガーデン自治会
	ザ・リバープレイス自治会
	鶉の木西町会
	千鳥南町会
商店街	下丸子商栄会
	下丸子商店会
小・中学校	矢口西小学校PTA
	矢口中学校PTA
産業団体	工和会協同組合
鉄道関連事業者	東急株式会社
	東急電鉄株式会社
地元企業	NTTアーバンソリューションズ株式会社
	株式会社三桂製作所
	株式会社白洋舎
	キャノン株式会社
	東日本電信電話株式会社
	Beステーション凜
特別出張所	矢口特別出張所
	鶉の木特別出張所

【概要】下丸子駅周辺地区まちづくり構想（素案）

1. 下丸子駅周辺地区まちづくり構想について

「下丸子駅周辺地区まちづくり構想（以下「まちづくり構想」という。）」は、当地区の概ね20年後（2040年）の将来像とその実現に向けたまちづくりの方針を、上位関連計画や地区の関係者との意見交換等を踏まえ区がとりまとめたものであり、地区の関係者と共有しながらまちづくりを推進するための指針となるものである。

まちづくり構想の対象範囲は右図のとおりとする。



2. 下丸子駅周辺地区の将来像

（1）将来像と目指す姿

当地区の社会動向と強み・弱み、当地区に求められるものから、目指す姿を以下のように設定した。

【地区の社会動向】

- 新しい生活様式
- 産業構造の転換
- 都市再生
- 防災・SDGs
- 交通環境
- 国際交流

【地区の強み】

- 旧池上道の交通の要衝として栄え築いた歴史・文化
- 日本を代表する大手企業と高い技術力を持った町工場の集積地
- 夜間人口よりも昼間人口の方が多いポテンシャルのあるまち
- ものづくり、住宅、商業が共存する多様性のあるまち
- 施設や自然など地区独自の魅力的な資源

【地区の弱み】

- ▲ 東京と神奈川を結ぶ広域交通処理上のボトルネックの存在
- ▲ 踏切による駅周辺の混雑、歩行者の安全性の低下
- ▲ 住工混在による物流と生活動線の錯綜による歩行者の安全性の低下
- ▲ ものづくり産業の縮小による技術継承の問題と操業環境の変化
- ▲ 下丸子駅周辺の脆弱な交通結節機能
- ▲ 主要な公共施設の老朽化とオープンスペース不足
- ▲ 当地区全域が多摩川の氾濫による浸水想定区域

【地区に求められること】

<上位計画>

- 暮らす・働くなどの生活を支える多様な機能の集積を進めるなど、地域特性を活かしながら、生活の中心となる拠点として維持・強化・活性化を図る 等

<勉強会でいただいた意見>

- 失敗を恐れずチャレンジできる、チャレンジしたくなるまち
- 多摩川河川敷や下丸子公園などアクティビティを楽しめるまち
- 歴史や自然、雑多な雰囲気など、下丸子らしさを感じられるまち
- 誰にでも優しく、居心地のよいまち 等

空港につながり、職・住・憩い・にぎわいが集まるまち

～ 新たな価値を生み出すまち・クリエイティブタウン～

【目指す姿】

- ① 居心地の良いウォークラブルなまち
- ② 多様な交流からイノベーションが生まれるまち
- ③ 暮らしを豊かにする機能・空間が充実したまち
- ④ 地元住民・企業等とともにつくり・つかう共創のまち

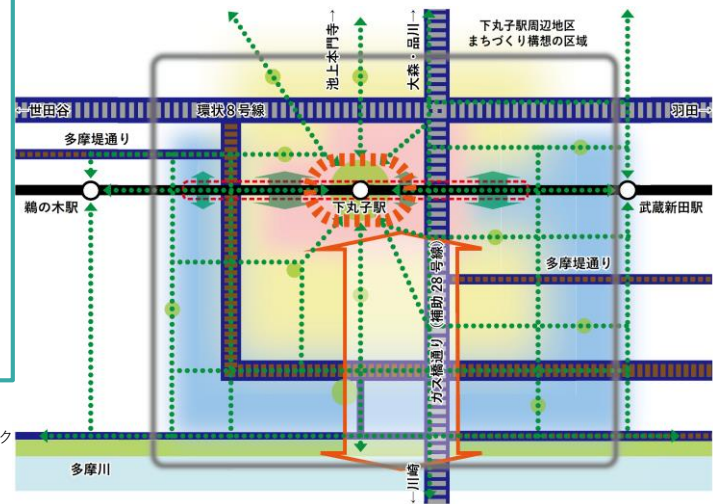
（2）将来都市構造

当地区の『将来像』及び『目指す姿』の実現に向けた将来都市構造を、3つのゾーンと4つのネットワークより、その概念図を整理した。

■下丸子駅周辺地区の将来都市構造図（概念図）

※下図は概念図であり、整備等が決定したものではありません

- <3つのゾーン>**
- 商業施設や大田区民プラザ等が集積する『駅前拠点ゾーン』
 - 駅前拠点ゾーンの外側に広がる良好な住宅地と小売商業が混在する『近隣住区ゾーン』
 - 近隣住区ゾーンの外側に広がる、住宅と町工場等が混在する『住工共生ゾーン』
- <4つのネットワーク>**
- 『鉄道』『歩行者』『自動車』『自転車等』から構成され、道路と鉄道の立体化によりこれらのネットワークの充実を図る



- 凡例
- 駅前拠点ゾーン
 - 近隣住区ゾーン
 - 住工共生ゾーン
 - 拠点機能の集積
 - 広場・公園・河川敷
 - 東急東横線
 - 鉄等立体化検討範囲
 - 駅と多摩川を結ぶネットワーク
 - 歩行者ネットワーク
 - 鉄道南北回避ネットワーク
 - 自転車ネットワーク
 - 幹線道路
 - 補助幹線道路

3. 将来都市構造

当地区の『将来像』及び『目指す姿』の実現に向けたまちづくりの取組方針を、4つの目指す姿ごとに整理した。

目指す姿 ① 居心地の良いウォークラブルなまち

鉄道立体化

<対象ゾーン> 駅前拠点ゾーン

<具体的な取組> 鉄道と道路の立体交差化、道路の整備・機能強化 等

人中心の街路

<対象ゾーン> 全てのゾーン

<具体的な取組> 道路の整備・機能強化、道路空間の活用 等

モビリティ（移動）

<対象ゾーン> 全てのゾーン（主に駅前拠点）

<具体的な取組> モビリティ・ハブの形成、新たなモビリティへの対応 等

駅まち空間

<対象ゾーン> 駅前拠点ゾーン

<具体的な取組> 暮らしを豊かにする機能や空間の適正配置 等

目指す姿 ② 多様な交流からイノベーションが生まれるまち

インキュベーション

<対象ゾーン> 駅前拠点ゾーン

<具体的な取組> インキュベーション施設の整備（コワーキングスペース等）、鉄道立体化に合わせた広場空間の整備 等

ものづくり

<対象ゾーン> 駅前拠点ゾーン、住工共生ゾーン

<具体的な取組> オープンファクトリー等の取組の継続、工場アパートの整備 等

チャレンジスペース

<対象ゾーン> 全てのゾーン

<具体的な取組> チャレンジスペースの整備 等

目指す姿 ③ 暮らしを豊かにする機能・空間が充実したまち

生活機能

<対象ゾーン> 駅前拠点ゾーン

<具体的な取組> 公共施設等のリニューアル、生活機能の誘導 等

地域交流

<対象ゾーン> 全てのゾーン

<具体的な取組> 広場等のオープンスペースの整備、公開空地の有効活用 等

グリーンインフラ

<対象ゾーン> 全てのゾーン

<具体的な取組> 駅と多摩川を結ぶルート整備、水と緑の安らぎのある空間形成 等

防災・減災

<対象ゾーン> 全てのゾーン

<具体的な取組> 防災機能の確保・充実、避難訓練等の実施 等

目指す姿 ④ 地元住民・企業等とともにつくり・つかう共創のまち

エアプラットホーム

<対象ゾーン> 全てのゾーン

<具体的な取組> エアプラットホームの構築・運営、広場空間等の活用・管理 等

マッチング

<対象ゾーン> 全てのゾーン

<具体的な取組> マッチング支援 等

プロトタイピング

<対象ゾーン> 全てのゾーン

<具体的な取組> 社会実験等の実施 等

情報発信

<対象ゾーン> 全てのゾーン

<具体的な取組> ポータルサイトの構築、SNS等による情報発信 等

4. 下丸子駅周辺地区のまちづくりの推進に向けて

当地区のまちづくりの推進に向けて取り組むべき事項や推進体制について以下に整理した。

- 当地区のまちづくりグランドデザインの策定に向けた、行政と地域の連携による検討の推進
- 将来像実現に向けたプロセスデザインの実施と推進体制の構築
- 駅周辺整備の具体化に向けた調査・検討の推進