

## 目指すまちの姿の実現に向けて

ランドデザイン策定後も、「目指すまちの姿4 地域・企業とともに  
つくり・つかう「共創のまち」に基づき、地域の皆様、事業者、行政など、  
多様な主体に関わっていただきながら、まちづくりを進めていきます。

# 下丸子駅周辺地区 ランドデザイン - 概要版 -



## 下丸子駅周辺地区 ランドデザイン



令和8年3月  
大田区

### 【発行元】

令和8(2026)年3月  
大田区鉄道・都市づくり部 鉄道・都市づくり課  
〒144-8621 東京都大田区蒲田 5-13-14  
Tel:03-5744-1212  
Fax:03-5744-1526  
<https://www.city.ota.tokyo.jp>

下丸子駅周辺地区ランドデザイン で検索 🔍

本編(詳細)は  
こちらから →



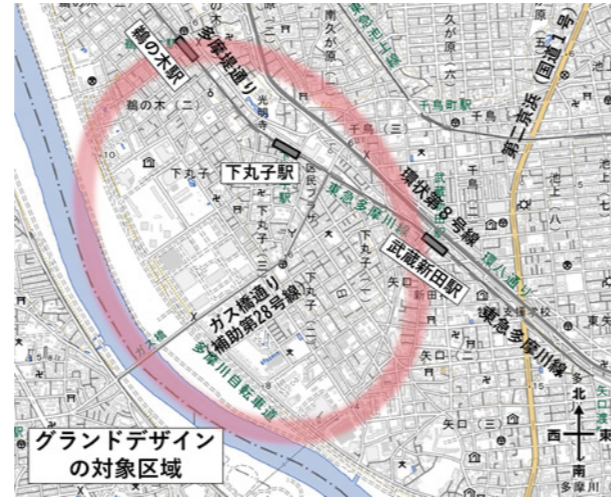
## 第1章 グランドデザインについて

### 背景

- ・下丸子1号・2号踏切が改正踏切道改良促進法に基づく改良すべき踏切道として指定されています。
- ・当地区の20年後(2040年)の目指すまちの姿とその実現に向けた取組方針である「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。)」を令和5年3月に策定しました。
- ・まちづくり構想で掲げる当地区のまちづくりコンセプトの実現に向け、より具体的な取組を位置付ける「下丸子駅周辺地区グランドデザイン」(以下「グランドデザイン」という。)を策定しました。

### 計画期間

概ね20年とし、計画期間中に社会環境の変化などが生じた場合、適宜必要な見直しを行います。



<グランドデザインの対象範囲>

## 第2章 下丸子駅周辺地区の位置づけ

### 地区の位置づけ

下丸子駅周辺地区は、都市計画マスタープランで「生活拠点」と位置づけられています。また、おた都市づくりビジョンでは、まちづくりの将来像「空港につながり、職・住・憩い・にぎわいが集まるまち」が示されています。

## 第3章 地区の現況

### まちづくり構想における当地区の現況

#### 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が集積地
- ・夜間人口よりも昼間人口の方が高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
- ・文化施設や自然などの地区独自の魅力的な資源

#### 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低下
- ・下丸子駅の脆弱な交通結節機能
- ・オープンスペースの不足
- ・ものづくり企業の減少による技術継承の課題と操業環境の変化
- ・多摩川氾濫による浸水や高潮による被害等

#### 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

### 下丸子駅周辺地区の現況と社会状況

#### 地区の現況

人口	増加傾向(ファミリー層の流入) 昼間人口が多い
土地利用	住工混在/駅南側には商店街が形成 オープンスペースが少ない
道路	昔ながらの街区形成 狭い幅員、行き止まり道路が多数存在
交通	法指定踏切(下丸子1号・2号踏切) の存在と踏切での渋滞・混雑
産業	工場数の減少
みどり	多摩川沿いのほか、駅周辺にもみどりが 点在
災害リスク	風水害による浸水被害の想定

#### 地区を取り巻く社会状況

- ・新空港線の整備
- ・「新しい生活様式」の現状
- ・高台まちづくり
- ・みどりの重要性和  
グリーンインフラの推進
- ・周辺地区のまちづくり
- ・新たなモビリティの普及
- ・ウォークアブルな  
まちづくりの推進

## 第4章 目指すまちの姿に向けた取組

### まちづくりコンセプト

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~

### 目指すまちの姿

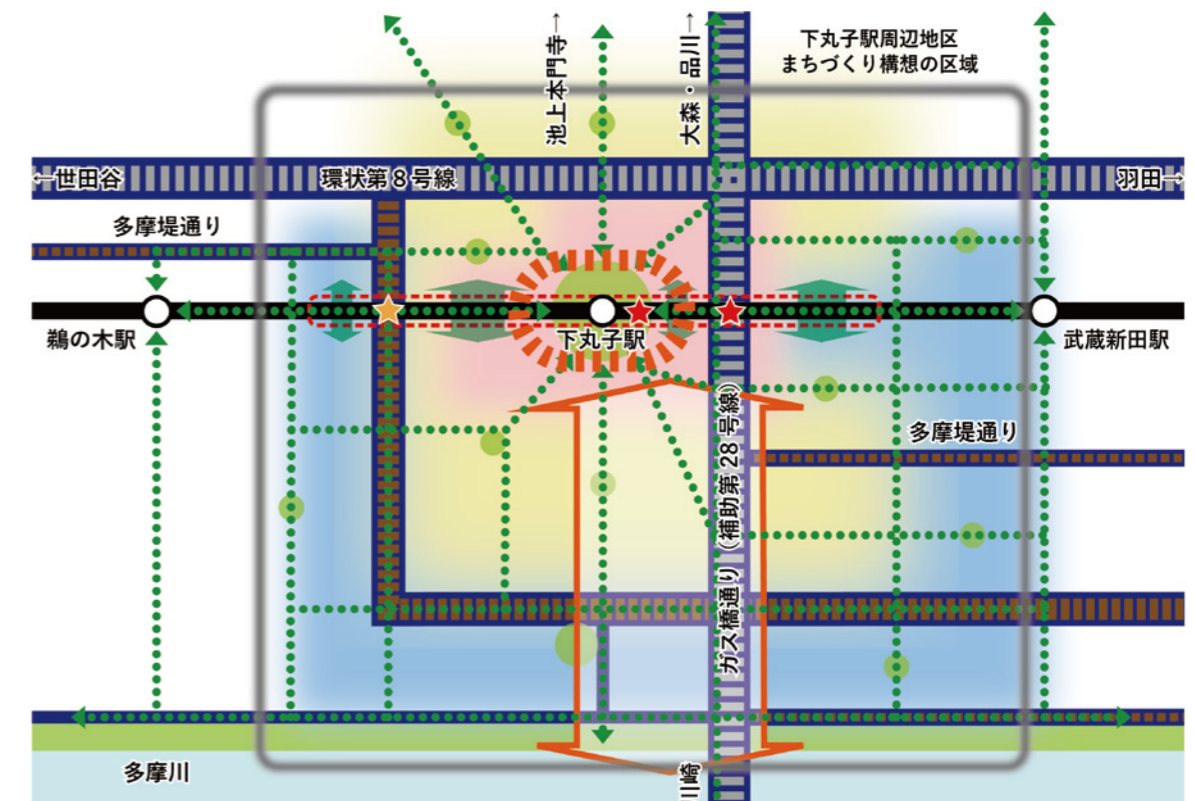
- ① 居心地が良く歩きたくなるウォークアブルなまち
- ② 多様な交流からイノベーションや産業がはぐくまれるまち
- ③ 豊かなくらしを実現する活動・場が充実したまち
- ④ 地域・企業とともにつくり・つかう「共創」のまち

### 3つのゾーン

- 駅前拠点ゾーン** 商業施設や区民プラザ等が集積
- 生活交流ゾーン** 駅前拠点ゾーンの外に広がる住宅と商業が混在
- 住工共生ゾーン** 生活交流ゾーンの外に広がる住宅と工場等が混在

### 4つのネットワーク

4つの交通モード  
(鉄道・歩行者・自動車・自転車等)から構成



#### 凡例

- 【ゾーン】**
  - 駅前拠点ゾーン
  - 生活交流ゾーン
  - 住工共生ゾーン
- 【ネットワーク】**
  - 鉄道関連
    - 東急多摩川線
    - 鉄道立体交差化検討範囲
    - 法指定踏切(対策済み)
  - 歩行者ネットワーク
  - 自転車ネットワーク
  - 自動車ネットワーク
  - 幹線道路
  - 補助幹線道路
- 【機能】**
  - 拠点機能の集積(交通結節機能、生活機能等)
  - 広場・公園・河川敷

※上図は概念図であり、整備などが決定したものではありません。

まちづくり構想で設定した目指すまちの姿の実現に向け、41の取組を示しました。

【期間】

短期：～5年

中期：5年～10年

長期：10年～20年以上

→：目標時期を設定し、実施する取組または実施に向けて検討・調整を行う取組など

→：継続して実施する取組など

【都市基盤整備方針】

○：都市基盤整備方針で検討する取組

【実施主体】

民：区民（住民）、下丸子在勤・在学の人など

事：地元企業、鉄道事業者、開発事業者、商店街など

行：大田区、東京都、国など

■ 目指すまちの姿 1. 居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまち

まちづくり構想での取組方針	対象ゾーン			取組	期間			都市基盤整備方針	実施主体	
	駅前	生活	住工		短期	中期	長期			
ア. 立体化による一体的な回遊性向上	○			①道路と鉄道の立体化の推進	→			○	行事	
				②都市計画道路の将来的整備への対応	→			○	行事	
				③鉄道の南北をつなぐ歩行者ネットワークの形成			→		○	行事
				④道路と鉄道の立体化に伴う空間の活用			→		○	行事民
イ. 人中心の街路ネットワークの創出	○	○	○	①地区内道路の役割検討	→			○	行事民	
				②歩行者中心の街路の整備・運用		→		○	行事民	
				③街路における滞留空間の創出		→		○	行事民	
ウ. 駅まち一体空間の実現	○			①駅前広場の整備	→			○	行事	
				②駅・駅前・駅周辺の一体的整備	→			○	行事	
エ. 地域のモビリティ（移動のしやすさ）の向上	○	○	○	①自転車駐車場の整備	→			○	行事	
				②まちなかでのモビリティ・ハブの拠点配置の検討	→			○	行事	
				③新しい移動手段に適した道路環境の整備	→			○	行事	

■ 目指すまちの姿 3. 豊かなくらしを実現する活動・場が充実したまち

まちづくり構想での取組方針	対象ゾーン			取組	期間			都市基盤整備方針	実施主体
	駅前	生活	住工		短期	中期	長期		
ア. 生活を豊かにする機能の創出	○			①駅まち空間整備の波及効果による生活サービスの充実			→		行
				②公共施設の再編	→				行
イ. 地域らしい文化交流の場づくり	○	○	○	①駅周辺公園の利活用の促進	→				行事民
				②区民プラザを中心とした文化芸術の普及と交流促進	→				行
				③多様なニーズによる公共施設利用の推進	→				行
				④様々なストックの利活用	→			○	行事民
ウ. みずとみどりを活かしたまちづくり	○	○	○	①多摩川を活かした回遊促進	→			○	行事民
				②みどりによる快適な街路空間の形成	→				行民
エ. 防災・減災による安全・安心のまちづくり	○	○	○	①駅前広場の防災機能の充実			→	○	行
				②駅前及び駅周辺における防災機能の整備			→	○	行
				③街区の防災安全性の向上	→			○	行事民
				④通学路の交通安全対策の充実	→			○	行
				⑤地域と連携した避難機能の確保	→				行事民
				⑥住民の防災意識の向上	→				行民

■ 目指すまちの姿 2. 多様な交流からイノベーションや産業がはぐくまれるまち

まちづくり構想での取組方針	対象ゾーン			取組	期間			都市基盤整備方針	実施主体
	駅前	生活	住工		短期	中期	長期		
ア. インキュベーション機能による様々なチャレンジの支援	○			①道路と鉄道の立体化に伴う創出空間における産業面での利活用			→		行
				②多様な人材の交流・マッチングの促進	→				行事民
イ. 魅力のある商店街づくり	○	○		①商店街の魅力発信・創出	→				行事民
				②商店街における歩行環境の充実	→			○	行事民
ウ. チャレンジスペースの創出	○	○	○	①ストックを活用した試験的出店の促進	→				行事民
エ. ものづくりと多様な主体の交流	○		○	①工場の魅力発信と交流促進	→				行事民
				②ビジネスマッチング機会の創出	→				行事民

■ 目指すまちの姿 4. 地域・企業とともに「共創」のまち

まちづくり構想での取組方針	対象ゾーン			取組	期間			都市基盤整備方針	実施主体
	駅前	生活	住工		短期	中期	長期		
ア. 共創のためのエリアプラットフォームの構築	○	○	○	①まちづくり推進体制の検討	→				行事民
				②マッチングの機会づくり	→				行事民
				③地域での対話の機会づくり	→				行事民
イ. マッチングによる連携のきっかけづくり	○	○	○	①スキルやノウハウを有する人材などのマッチング促進	→				行事民
				②利活用可能なストックの情報集約・管理	→				行事民
				③コーディネーターの育成・活躍支援	→				行事民
ウ. 実証実験・検証を通じた目標の実現	○	○	○	①実証実験・検証の推進	→				行事民
エ. 情報発信の強化	○	○	○	①幅広い層に向けた地区の魅力の発信	→				行事民

イラストで将来の下丸子駅周辺地区の姿を示しました。

■駅前拠点ゾーン



1 鉄道が立体化され歩行者が自由に行き来し、くつろいでいる。広場では鉄道・バスなどの乗換えがスムーズにできる。



2 再編された施設で文化芸術に触れる機会が提供されている。施設周辺では多くの人が行き交い活気にあふれている。



3 駅まち一体となったオープンスペースでは、イベントなどが開催され、地域の方や来街者でにぎわっている。

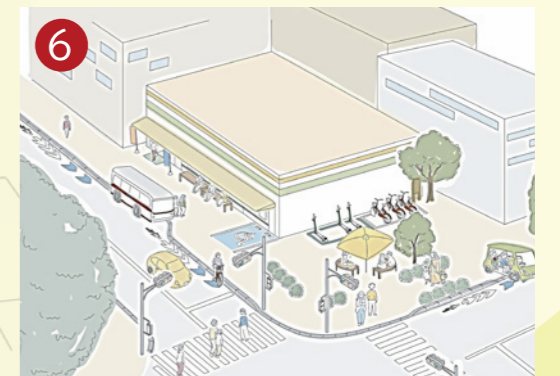
■生活交流ゾーン



4 商店街は歩行者中心の空間となっており、買い物や食事のほか、憩いの場にもなっている。



5 まちなかに生みだされたオープンスペースで様々な人が集い、地域交流の場となっている。



6 様々な移動手段がモビリティ・ハブで接続し、まちを回遊することができる。商店ではバスの待ち時間を快適に過ごすことができる。

■住工共生ゾーン



7 住工共生が維持されたまちでは、イベントなどを通じて開かれた工場が多様な人材とつながりが生まれている。

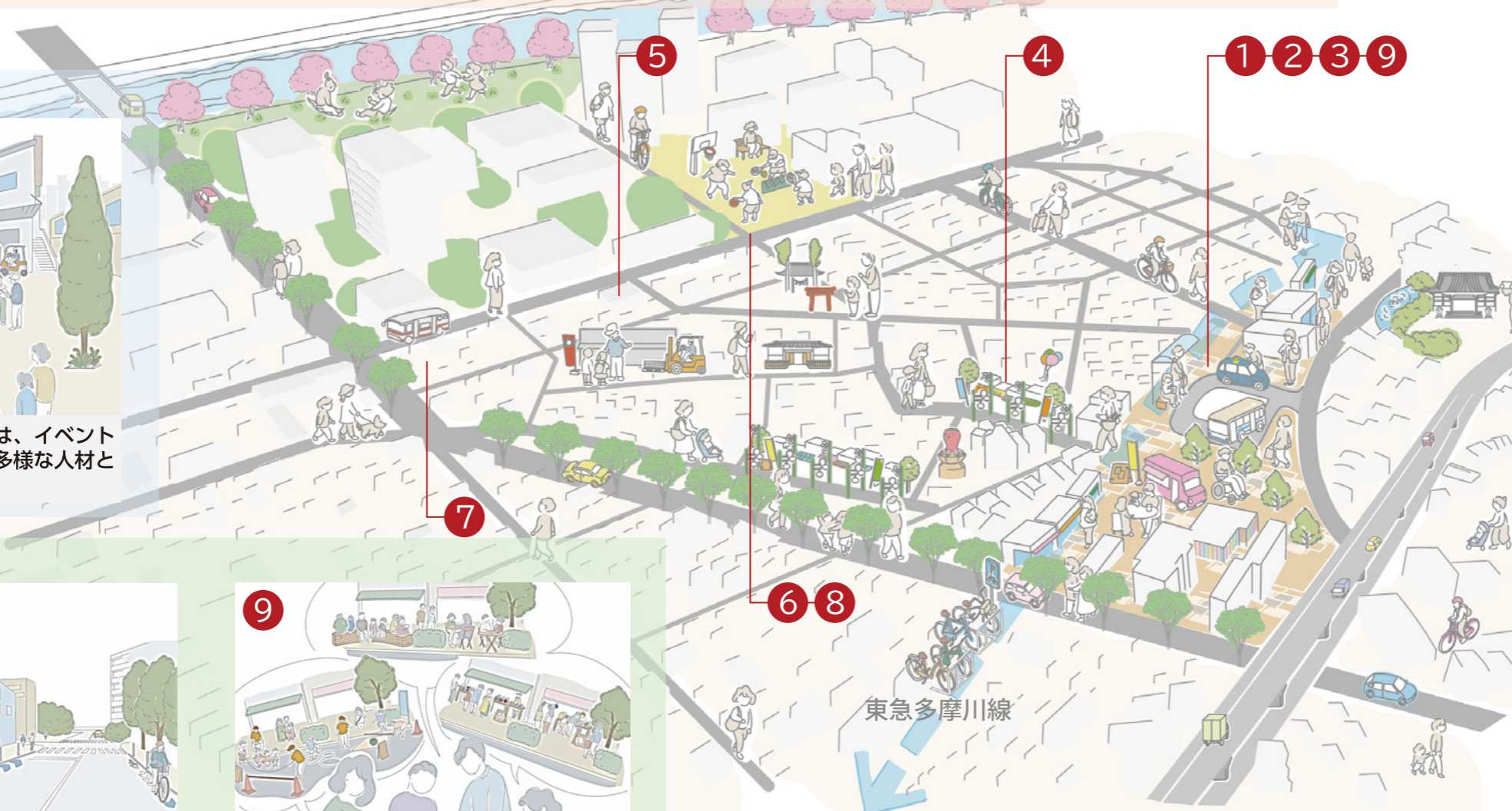
■すべてのゾーン



8 多摩川とまちをつなぐ案内に導かれ、まちなかを自転車で安全に心地よく移動することができる。



9 行政や地域、事業者などがまちづくりについてのディスカッションや、連携した活動を行っている。



※イメージであり、整備・実施が決定されたものではありません。また、鉄道の高架化・地下化については未定のため、鉄道施設は点線矢印で表現しています。