

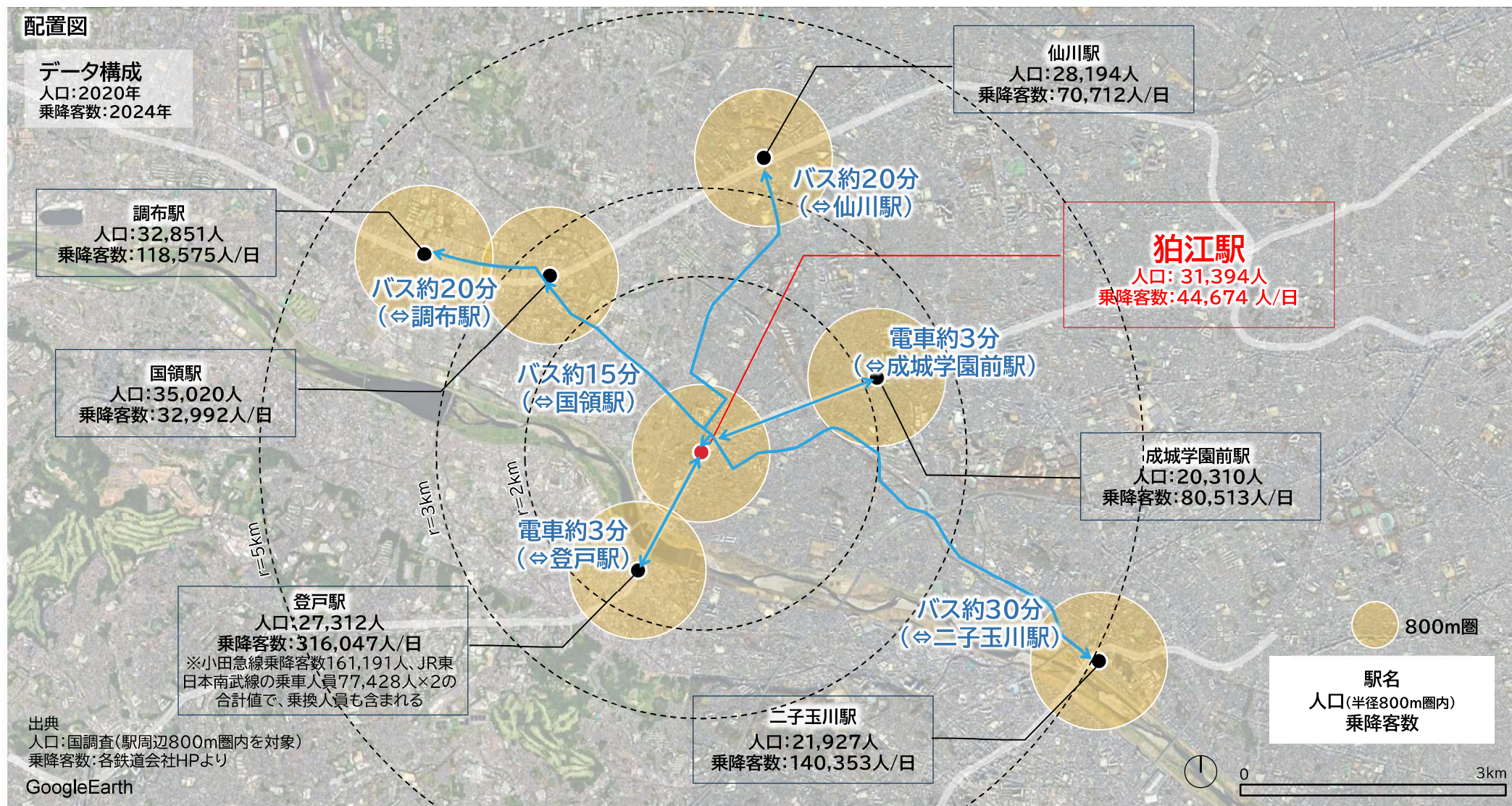
第2章 狛江駅周辺の特徴と今後の視点

- 2.1 狛江駅周辺の特徴整理
- 2.2 狛江駅周辺の特徴と社会の変化
- 2.3 狛江駅周辺の今後の視点

第2章 狛江駅周辺の特徴と今後の視点

2.1 狛江駅周辺の特徴整理

- 狛江駅周辺の特徴について、近隣他拠点との比較、狛江市やまちづくりの動きのある狛江駅南口周辺地区の現状分析などを踏まえ、次の5つの分野に分けて整理する。(1)住環境、(2)都市機能、(3)交通・インフラ、(4)地域資源、(5)防災
- 比較する近隣他拠点は、鉄道やバス、自動車、自転車につながる生活圏に含まれる6拠点(調布駅・国領駅・仙川駅・登戸駅・成城学園前駅・二子玉川駅)とする。



第2章 狛江駅周辺の特徴と今後の視点

2.1 狛江駅周辺の特徴整理:近隣拠点との比較

	まちの概要
狛江駅	【のどかな生活都市】 通勤利便性を背景に住宅都市として発展し、駅周辺に行政施設等、小中規模な最寄り商業が集積。駅至近に緑やほこみちがあるのが特徴。
仙川駅	【歩いて楽しい人気タウン】 中規模の商業施設等を整備し、適度な賑わいのある住宅都市として人気。学校施設により、昼間でも一定の賑わい。
調布駅	【多摩エリアの中核拠点】 多摩エリアの中核拠点として、商業・業務・文化施設が集積。駅前は大規模商業施設の存在が象徴的。
国領駅	【整然としたベッドタウン】 90年代の再開発と京王線連立により発展。面的な商業エリアの広がりはなく、マンションが多くタワーマンションの風景が象徴。
成城学園前駅	【閑静な文教・邸宅街】 駅前から閑静な戸建て住宅地が広がる高級住宅地として知られる。駅ビルの商業と学校施設により、昼間でも一定の賑わい。
二子玉川駅	【水辺と融合した駅まち一体】 大規模再開発、百貨店の存在で、東京西部エリアの拠点。駅周辺はスーパーブロック化されており、デッキや地下でつながる。
登戸駅	【更新が進む交通結節点】 乗換駅として多数の乗降客があるが、駅前の本格的な土地利用は今後。学校や小規模オフィスが点在し、一定の昼間人口が存在。

第2章 狛江駅周辺の特徴と今後の視点

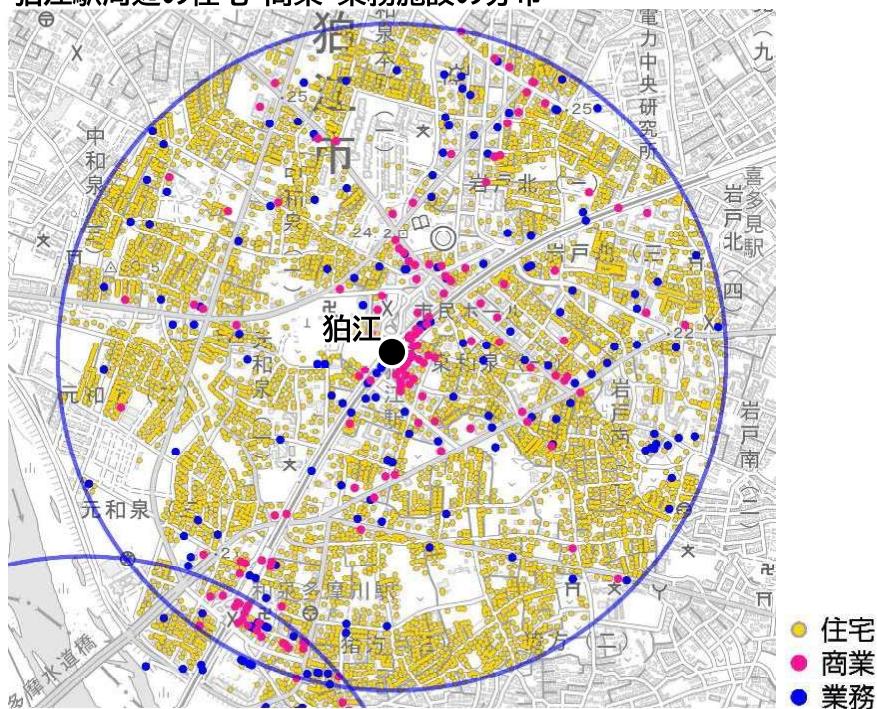
2.2 狛江駅周辺の特徴と社会の変化

(1) 住環境

- 住宅を中心として各拠点に特色のある便利な圏域であり、狛江駅周辺は商業・業務の少ないベッドタウン(P11、参-5~6)
- 駅前に戸建て・アパート・マンションが混在(参-7~8)
- まちとしての認知度は低いが、居住者の満足度は高い(参-9~10)
- 市の収入の半分以上が個人市民税(参-11)
- リモートワークや消費・娯楽などのデジタル化による、居住エリアの価値の再評価(参-29~30)

⇒ 駅前住宅・住宅地としての価値、魅力を高める

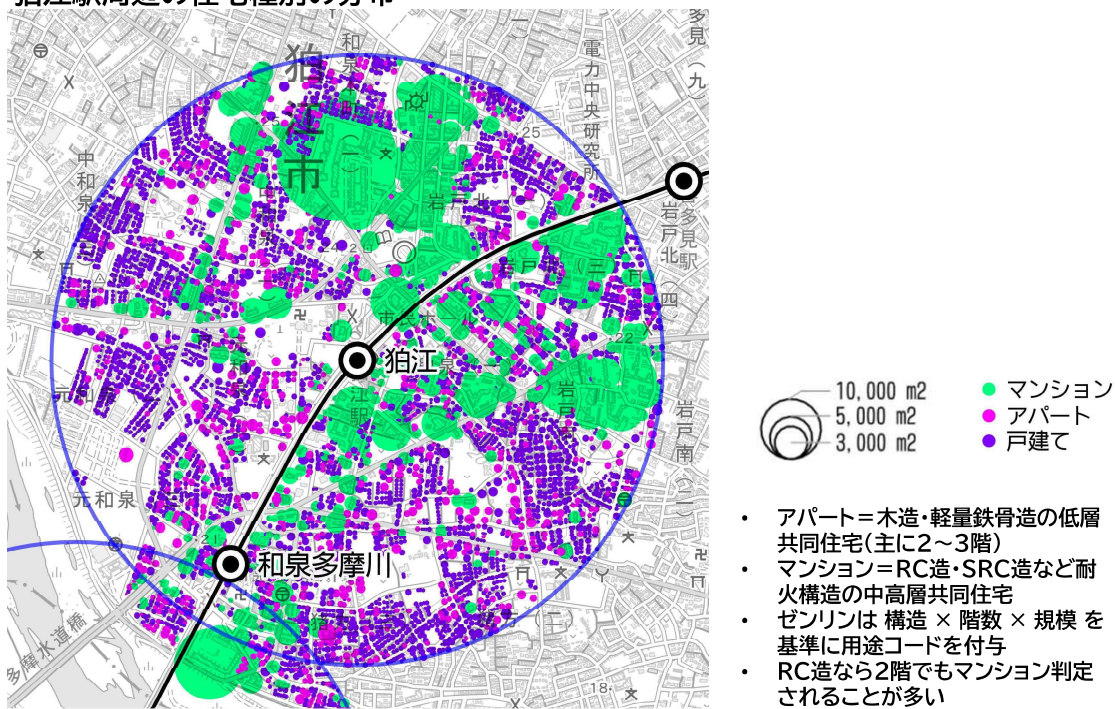
狛江駅周辺の住宅・商業・業務施設の分布



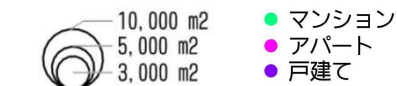
商業・業務機能の集積は限定的で、住宅主体の土地利用

出典: NSRI保有データ(ゼンリン建物ポイントデータ2020)
対象面積: 駅から半径800m

狛江駅周辺の住宅種別の分布



低層共同住宅が多く、多様な住宅種別が混在



- アパート=木造・軽量鉄骨造の低層共同住宅(主に2~3階)
- マンション=RC造・SRC造など耐火構造の中高層共同住宅
- ゼンリンは 構造 × 階数 × 規模 を基準に用途コードを付与
- RC造なら2階でもマンション判定されることが多い

※駅前住宅とは: 地域に開かれた利便性の高い施設を有する住宅等 14

第2章 狛江駅周辺の特徴と今後の視点

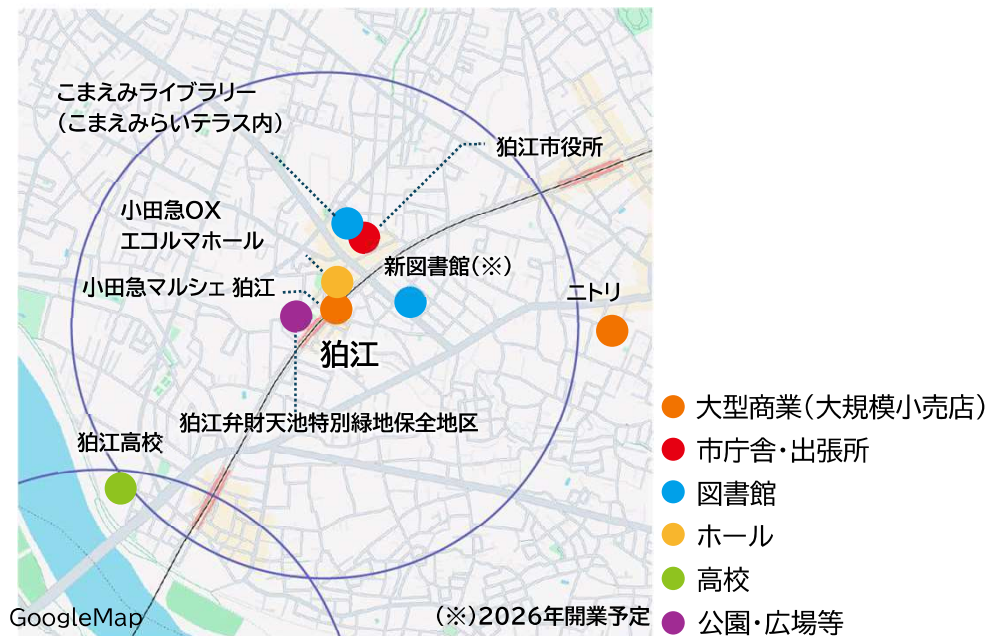
2.2 狛江駅周辺の特徴と社会の変化

(2) 都市機能

- 行政施設等は駅近くにコンパクトに集積(参-13~14)
- 食品・日用品は駅周辺、大規模商業は狛江30分生活圏で充足(参-15~16)
- 人々の消費活動はモノ消費からコト消費・トキ消費へ(参-31)
- デジタル化や健康寿命の延伸でライフスタイルが多様化(参-32)

⇒ 「住宅」の近くに必要な都市機能を駅前に誘導し、ライフスタイルを充実(余暇の充実、健康的な生活、多様な働き方、子育て環境など)

狛江駅周辺の主要施設



市役所・ホール・図書館等の行政・文化機能が駅至近にコンパクトに集積し、市民生活の中心拠点を形成

狛江市の商業施設の立地状況



- 【狛江市商店会一覧】
○：狛江市商業振興プランより
- ① 狛江セントラル商店街
 - ② 御台橋商栄会
 - ③ 狛江駅前親栄会
 - ④ 狛江駅北口商工振興会
 - ⑤ 上和泉商店会
 - ⑥ ひかり商店会
 - ⑦ 狛江四小前商店会
 - ⑧ 狛江ショッピングセンター商店会
 - ⑨ 狛江団地商店会
 - ⑩ 狛江五小前商店会
 - ⑪ 岩戸栄通り商店街
 - ⑫ 二の橋通り商店街
 - ⑬ 狛江銀座商店会
 - ⑭ 和泉多摩川商店街振興組合
 - ⑮ 猪方駒井商店会
 - ⑯ 狛江中央商店会

※徒歩利用圏
都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)より高齢者の一般的な徒歩圏である半径500mに設定

出典：一般社団法人日本ショッピングセンター協会「全国都道府県別SC一覧」、全国スーパーマーケットマップ、ドラッグストアマップ、コンビニエンスストア各社ホームページ(いずれも令和4(2022)年6月)
狛江市商業振興プラン(平成31(2019)年4月)

第2章 狛江駅周辺の特徴と今後の視点

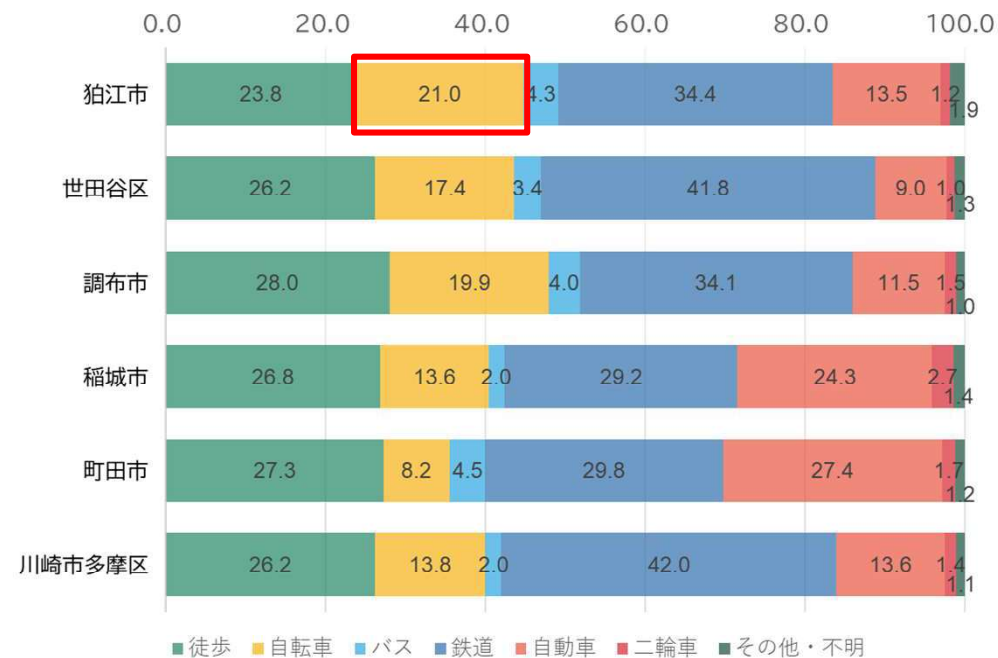
2.2 狛江駅周辺の特徴と社会の変化

(3) 交通・インフラ

- 平坦で歩行や自転車移動に適している(参-17~18、21~22)
- 近隣拠点へのアクセスが良い(参-19~20)
- 人中心の空間への転換と地域公共交通再編の動き(参-33)

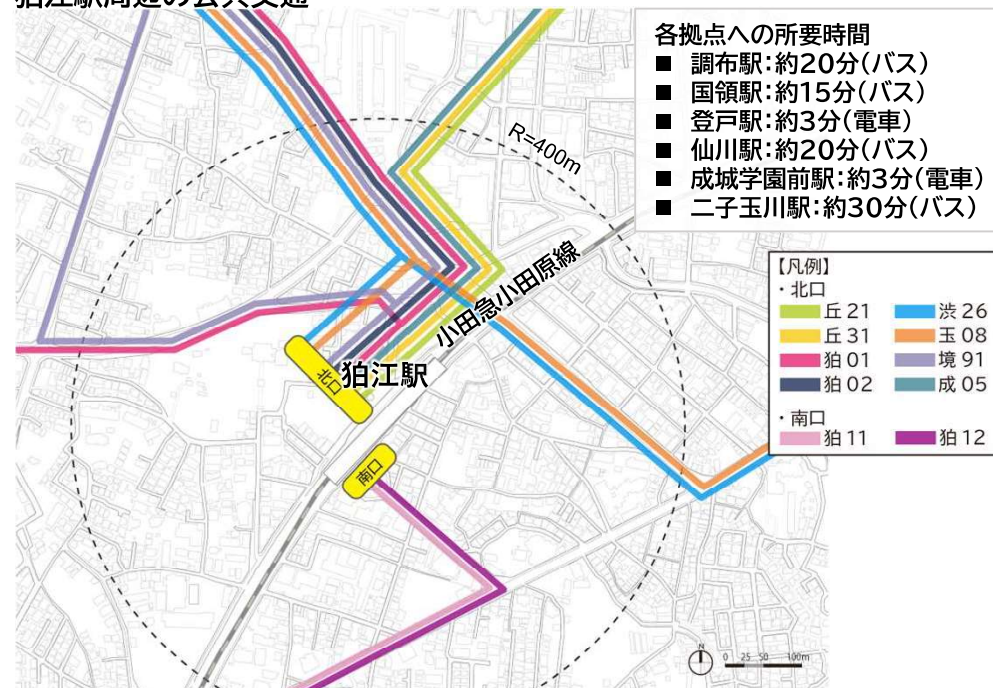
- ⇒ 道路空間を見直し、人中心の空間へ
- ⇒ 公共交通の再編により交通機能を最適化

代表交通手段の割合(周辺都市との比較)



出典: 東京都市圏パーソントリップ調査(平成30(2018)年)

狛江駅周辺の公共交通



出典: 小田急バスHP、京王バスHP
国土地理院地図

第2章 狛江駅周辺の特徴と今後の視点

2.2 狛江駅周辺の特徴と社会の変化

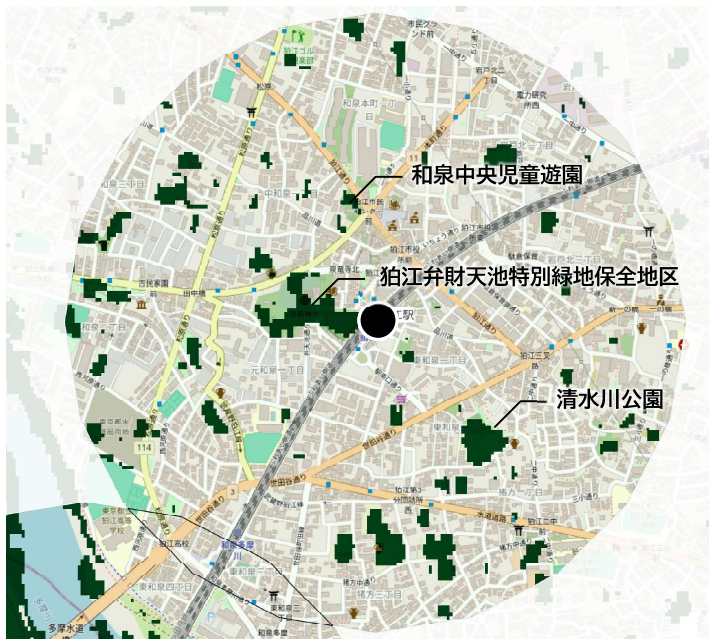
(4) 地域資源

- 駅至近の緑地に加え、自然・歴史資源や農地が点在(参-23、25)
- 文化施設の整備やほこみち等での市民活動が活発(参-24、26)
- 地域の個性に着目したストック活用型都市再生(参-34)

⇒ 緑・歴史のネットワーク化や南北の連携

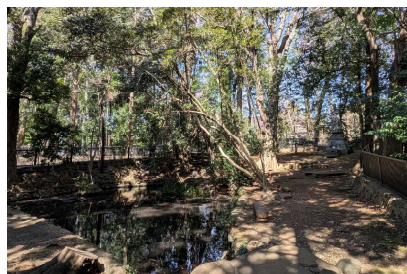
⇒ 地域独自の営みや市民活動の活性化

狛江駅周辺の緑地



駅至近に「特別緑地保全地区」等の豊かな緑が保全されており、周辺にもまとまった緑が点在

狛江駅周辺の地域資源・市民活動等



狛江弁財天池特別緑地保全地区
都内では希少な、駅前に位置する緑豊かな地域



清水川公園
暗渠の上に緑道や公園などがあるせせらぎの道



泉龍寺
奈良時代の創建と伝わり、江戸時代の建物が残る歴史スポット



亀塚古墳
古くから知られる貴重な歴史資源である狛江古墳群



こまえみらいテラス
2025年11月リニューアルした、多世代が集う学びの交流拠点(中央公民館・こまえみライブラリー・市民活動支援センター)



TAMARIBA
多摩川を楽しみ、多摩川を知るフェスティバル「TAMARIBA」

出典: Jaxaの高解像度土地利用土地被覆図を基に編集
https://www.eorc.jaxa.jp/ALOS/jp/dataset/lulc_j.htm

第2章 狛江駅周辺の特徴と今後の視点

2.2 狛江駅周辺の特徴と社会の変化

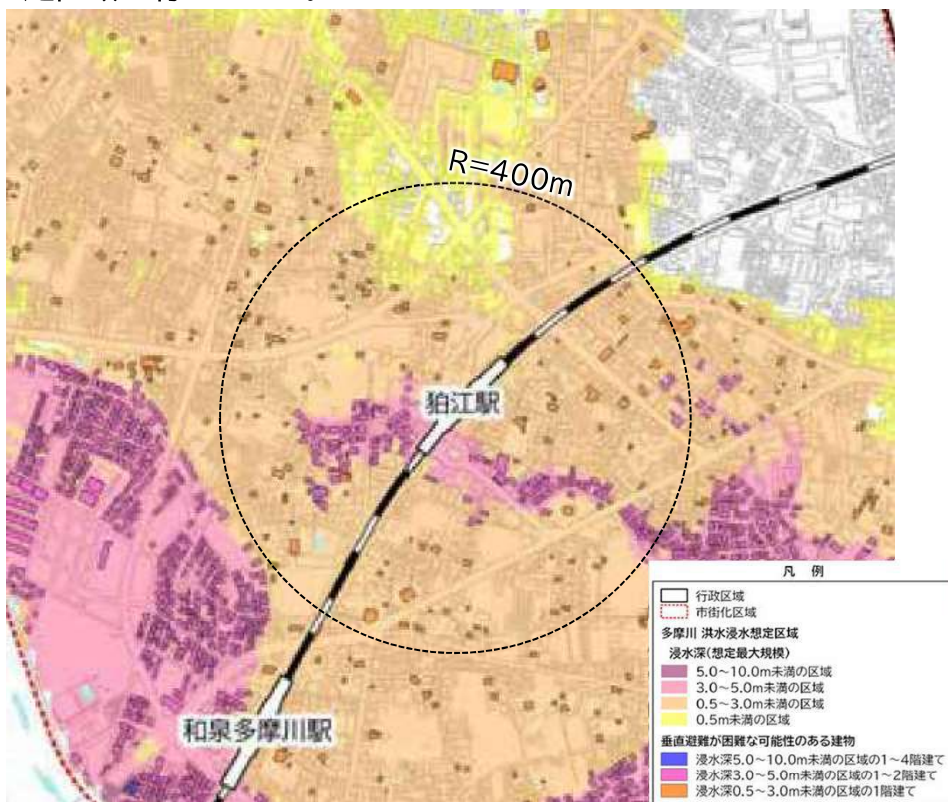
(5)防災

- 狭あい道路や行き止まり道路が多い(参-28)
- 自然災害の頻発化・激甚化により、浸水被害が想定される(参-27、35)

⇒ 防災対策の充実

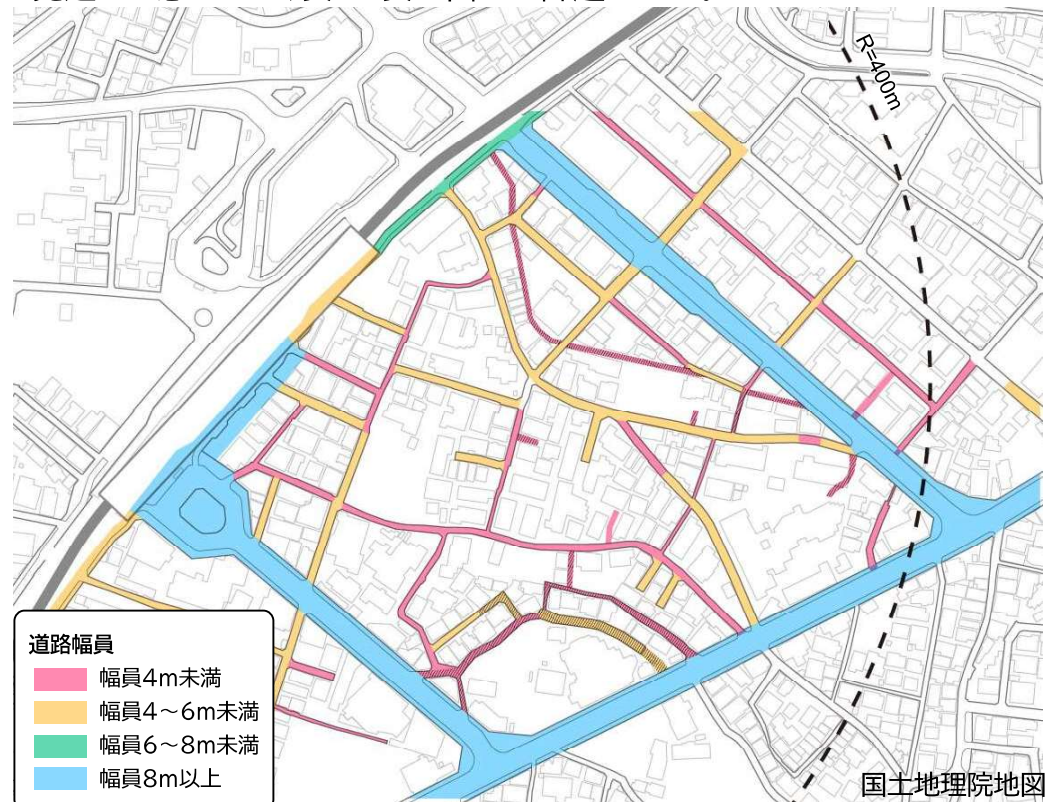
多摩川の洪水浸水想定区域

当地区は0.5～3.0m、3.0～5.0m、5.0～10.0mの浸水想定区域を有している。



狭あい道路(狛江駅南口周辺地区)

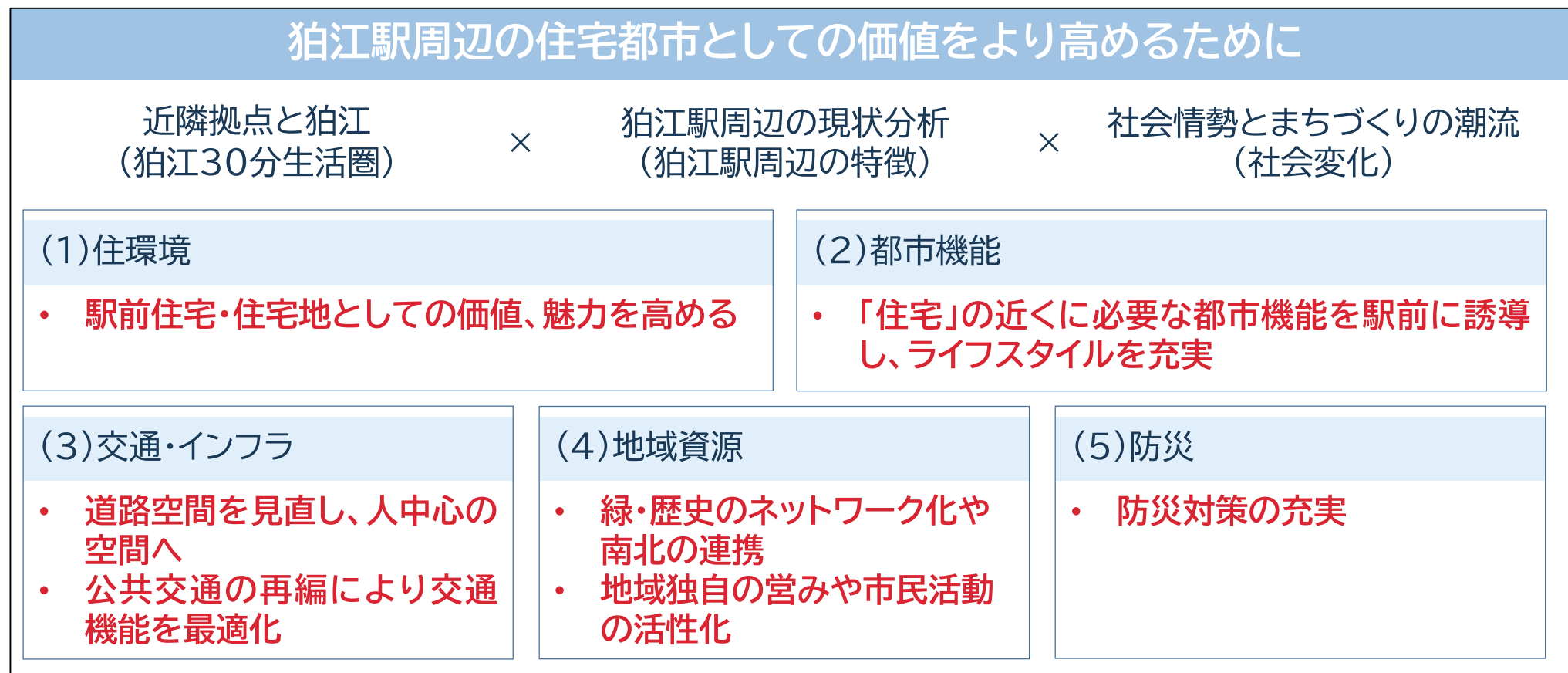
幅員4m未満の狭あい道路が多く、緊急車両の通行が困難であったり、見通しが悪いなど、安心・安全面での課題がある。



出典: 狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画(令和4年12月)

第2章 狛江駅周辺の特徴と今後の視点

2.3 狛江駅周辺の今後の視点



魅力的な近隣拠点(狛江30分生活圏)の中にあって、ベッドタウンとして発展してきた狛江。
在宅志向の高まり、価値観の多様化などの社会変化を契機と捉え、
住宅都市としての価値を高めることで、圏域の発展にもつなげていきます。

本計画では、市の玄関口である狛江駅周辺について、「住民の暮らし」に焦点を当てた
まちの将来像やまちづくりの方向性を、「まちづくり方針」として描くこととしました。