

都市再生整備計画

こま え えきしゅうへん
狛江駅周辺地区(第一回変更)

とうきょう と こま え
東京都 狛江市

令和5年10月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	東京都	市町村名	こまえし 狛江市	地区名	こまえしきゆうへん 狛江駅周辺地区	面積	26.4 ha
計画期間	令和 5 年度 ~ 令和 8 年度	交付期間	令和 5 年度 ~ 令和 8 年度				

目標
 大目標:地域でつながり、交流し、賑わい溢れるまちの実現
 目標1:地域における生涯を通じた学びの充実
 目標2:公共資源を活用した地域交流の活性化
 目標3:民間事業者と連携し、狛江駅周辺の魅力ある空間の創出による滞在性の向上

目標設定の根拠
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)
 狛江市では、小田急線高架化及び複数線や狛江駅北口における再開発をはじめ、都市化のインフラが整備され、住宅都市として成長・発展を遂げてきた。この10年間に於いても、中学校給食センター、北部児童館、子育て・教育支援複合施設等が建設され、狛江駅には小田急線準急が停車するようになり、行政サービスの充実と利便性の向上が図られてきたところで、人口は減少せず増加し、8万人を超えた。
 人口は増加してきたものの、将来予見される人口減少、高齢化、ライフスタイルの多様化に柔軟に対応し、住み慣れた地域の中で生き生きと日常生活を過ごせるよう、健康、福祉、子育て等の支援と連携した居住誘導や維持の施策に取り組むことにより、市民の満足度が高く、子どもが元気に育つような調和のとれた住宅地として、地域特性を生かし、更なる質の向上を目指す必要がある。
 人口減少の局面と少子高齢化が進む現状を見据え、まちの構造を最大限に生かしながら、市内の3つの鉄道駅と公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを目指す必要がある。そのために、各拠点では、多様なニーズに即した都市機能の誘導及び交通結節点としての機能強化等を図ることにより、人的交流を生み出し、市内全体の賑わいと利便性の向上に資する拠点形成を目指す。
 このような状況の中で、本市では「立地適正化計画」を令和4年12月に作成・公表し、狛江市の中心拠点である狛江駅周辺を、商業、金融機能はもちろんのこと、行政機能である市役所庁舎、文化機能である市民センター、図書館、市民ホール等を配置する都市機能誘導区域に設定した。都市機能誘導区域においては、公共建築物の適切な維持管理・建替方針を検討するという方針の中で、狛江駅周辺都市機能誘導区域では、人々が交流し、生涯学習と市民活動の拠点となる市民センターの改修及び知と創造のプラットフォームとなる新図書館の整備を行っている。
 狛江駅南口側については、旧来の狭隘な街並みが未整備のままであり、交流や防災上の面から改善の必要性が地域課題として取り残されている。市民主体で狛江駅南口の開発についてのまちづくり活動が立ち上がり、その在り方を公の立場からも具体的に検討する段階になりつつある。一方、市民センターや図書館の老朽化と人口増加に伴うキャパシティ不足に対応するため、コミュニティ機能の支援施設の改善とともに再編が喫緊の課題となっている。狛江駅周辺のリニューアルの中でそれらを組み合わせることにより中心拠点としての拡充を目指す。

まちづくりの経緯及び現況
 ◆人口は2030年をピークに緩やかに減少する見込みであるものの、65歳以上人口は一貫して増加傾向で、2040年には30%を超過する見込みであり、ライフスタイルの多様化に柔軟に対応した、市民の満足度が高く、住みたい、住み続けたいと思われる魅力的なまちづくりが必要とされている。
 ◆都市計画マスタープラン改定・立地適正化策定における市民アンケートやワークショップにおいて、駅周辺には図書館などの文化施設や長時間いられる商業施設が求められており、中心拠点である狛江駅周辺は地域拠点の機能強化やウォークアブルなまちを推進するための歩行空間の充実、商業空間の充実に向けた検討・取組が必要である。
 ◆今後、ますます多様化・複雑化する市民ニーズにきめ細かく対応するためには、より多くの市民の声をまちづくりに反映させていく必要がある。また、市民や団体、行政等がそれぞれの役割を認識し、協働によるまちづくりをより一層進めていく必要がある。
 ◆狛江市民センター(中央公民館・中央図書館)は、老朽化が激しく、これまで根本的な改修を行っていないため、早急な対応が必要となっており、機能の充実を求める市民の声もある。
 ◆中央図書館は狭く、新しい図書館が以前より求められているものの、市域が狭く、大きな規模の施設を整備する場所がない。
 ◆一日平均約37,000人の乗降者数がある狛江駅の周辺は、人流や商店等が集中する地区ではあるが、滞在機能が脆弱であるため、地域の賑わいの創出につながっていないため、官民連携による一体的なまちづくりが求められている。
 ◆狛江駅北側にイベント等を実施する公共スペースがある一方で南側には適当な公共スペースがないため、イベント等の開催が困難である。狛江駅南北間での周遊性と滞在性の向上や交流や賑わいを創出するための公共スペースの整備やイベントの開催が必要である。
 ◆地区内には行政、鉄道事業者、商業施設、商店等の多様なステークホルダーが存在することから、関係者間の調整を図りながら、総合的なまちづくりを推進するエリアマネジメント組織等により、地区内の賑わい創出に向けた取組を推進することが求められている。

将来ビジョン(中長期)
【狛江市総合基本計画】
 分野別のまちの姿に「活気あふれ、にぎわいのあるまち」、「自然を大切に、快適に暮らせるまち」がある。「活気あふれ、にぎわいのあるまち」においては、地域コミュニティ・都市間交流の推進の施策があり、地域コミュニティの活動の活性化、地域・地区センターの活用の方向性を掲げている。「自然を大切に、快適に暮らせるまち」においては、市街地整備の推進の施策があり、地域拠点の機能の強化、適正な土地利用の誘導及び景観価値の確保、市民参加・市民協働のまちづくり、快適な住環境の創出の方向性を掲げている。
【狛江市都市計画マスタープラン】
 狛江駅周辺地区を含む狛江駅周辺の「中心拠点」の方針として、多様な都市機能の誘導を図るとともに、市内各地とも公共交通により繋がる交通結節機能が充実した拠点の形成を目指すこととしている。
【狛江市立地適正化計画】
 狛江駅から半径500m圏内に含まれる範囲を基本として、狛江駅からの商業施設の連続性がある道路沿道や、市役所等の公共公益施設が含まれる範囲を、都市機能誘導区域と設定している。

都市構造再編集集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

- ◆ 粕江駅周辺地区には、粕江市の中心拠点として、行政(市役所本庁舎)、子育て(子ども家庭支援センター等)、商業(複合商業施設、スーパーマーケット)、金融、文化(市民ホール、図書館、市民活動支援センター、公民館)機能を誘導及び維持する考えである。
- ◆ 公民館及び図書館を再配置し、地域課題の解決や学びの拠点として各種機能の充実を図るとともに、市民活動支援センターを公民館と同一施設内で運営することで拠点性の向上を図り、生涯学習と市民活動の相互連携・相乗効果を期待する。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

【市民センター】

現在公民館と図書館が入っている市民センターについては、図書館機能の一部を残し、小田急線高架下にある市民活動支援センターの機能が入る。施設は老朽化対応工事とともに、公民館スペースを中心に施設内のリノベーションを行う。公民館と市民活動支援センターを同じ施設内で運営することにより、学びの成果を生かし、地域における課題の解決などの活動に向けた支援を行うことができ、人生100年時代に向けて生涯学習と市民活動の充実を図る。

また、地域での学びや居場所を支え、地域での交流の場となるよう、子どもから高齢者まで誰もが利用しやすい環境づくりに努める。

【図書館】

市民センター内にあった図書館本体の機能を別の場所に移転して新たに整備する。市全体の図書サービスの在り方を整理した上で、ハード・ソフトの両面において必要な機能を整理し、限られたスペースの中で機能的で利用しやすく、多くの市民に親しまれる図書館を目指す。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォークブル推進事業の計画

滞在快適性等向上区域の考え方

小田急線粕江駅を拠点とし、駅中心から200mを目安に滞在快適性等向上区域を設定し、歩行者空間の快適性の向上や賑わいの形成を図るため、民間事業者との一体となった官民連携の取組みにより、誰もが安心して居心地の良い駅前空間の創出する。

滞在快適性等向上区域での取組

粕江駅北口及び南口の交通広場や小田急線の側道などの粕江駅周辺エリアにおけるにぎわいの形成や地域住民の交流促進を目的として、歩道の舗装のグレードアップを行うなど快適な歩行空間を創出する。

また、民間事業者である小田急マルシェ粕江の改修と合わせて、同一の意匠により一体的な駅前空間を創出するとともに、歩行者空間の有効活用したテラス席等のオープンエリアなどにより、魅力ある駅前空間を創出する。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
主要施設の年間貸出冊数	冊／年	地区内の公共施設(中央図書館)の個人一般書貸出冊数	公共施設のリニューアルで主要施設の利用が増加し、利用者の学びの充実と提供資料に基づく地域交流が活性化する。	184,378冊／年	R3年度	193,500冊／年	R8年度
主要施設の年間利用者数	人／年	地区内の公共施設(中央公民館・市民活動支援センター)の利用者数	公共施設のリニューアルで主要施設の利用者が増加し、地域交流が活性化する。	49,544人／年	R3年度	52,000人／年	R8年度
粕江駅前の滞留者数	人／日 (1週間平均)	人流調査における粕江駅前(南北通路)の1日あたり(1週間平均)の滞留者数	民間事業者と連携し、粕江駅周辺で歩行者空間を拡充させることで、滞在快適性が向上し、滞在時間が増加する。	378人／日(1週間平均)	R4年度	430人／日(1週間平均)	R8年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【地域における生涯を通じた学びの充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の課題解決の場として、社会教育・生涯学習の機能充実を図るため施設を改修する。 多くの方に利用される学びの拠点として整備する。 	<p>【基幹事業】</p> <p>(誘導施設)新図書館整備事業</p>
<p>【公共資源を活用した地域交流の活性化】</p> <ul style="list-style-type: none"> 仲間づくりの場、居場所の機能を充実するための交流スペースを拡充する。 地域コミュニティ活動を含む市民活動を推進するための機能を移転する。 	<p>【基幹事業】</p> <p>(既存建造物活用事業 高次都市施設)市民センター改修事業</p>
<p>【粕江駅周辺の魅力ある空間の創出による滞在性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路や公共空間を活用した滞在性の向上や人々の交流を促進するため、ストリートファニーニチャーなど憩いの場やイベント等で利用できる環境を整え、魅力ある都市空間の創出する。 鉄道事業者や地元事業者と官民連携により道路空間を活用したオープンテラス等を設置する箇所の環境の整備を行い、粕江駅周辺の滞在性の向上と賑わいを創出する。 	<p>【基幹事業】</p> <p>(道路・高質空間形成施設)粕江駅周辺道路(市道3号線他)</p> <p>【関連事業】</p> <p>滞在環境整備事業(物販施設・オープンカフェ)</p> <p>滞在環境整備事業(広告の設置)</p>
<p>その他</p>	
<p>【その他官民連携の取組事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 小田急SCディベロップメントとの包括連携協定の締結(令和2年11月) 小田急SCディベロップメントとの粕江駅前における快適な歩行空間の創出に係る連携に関する覚書の締結(令和4年6月) 地域の活性化並びに周辺地区のエリアマネジメント等を目的としたまちづくり会社(仮称)まちづくり粕江」の設立を検討(令和5年設立予定) 	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

交付対象事業費	1,803.3	交付限度額	901.6	国費率	0.5
---------	---------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路		狛江駅周辺道路(市道3号線他)	狛江市	直	290m	R4	R6	R5	R6	83.1	83.1	83.1	0.0	35.8	-
令和5年10月															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設															
高質空間形成施設	緑地施設等	狛江駅周辺道路(市道3号線他)	狛江市	直	290m	R4	R6	R5	R6	108.7	108.7	108.7	0.0	97.2	-
	歩行支援施設等	狛江駅周辺道路(市道3号線他)	狛江市	直	103㎡	R4	R6	R5	R6	0.9	0.9	0.9	0.0	0.8	-
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設	図書館	狛江市	直	1,200㎡	R2	R8	R5	R8	1025.1	1025.1	1025.1	0.0	764.2	1.6
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業		市民センター	狛江市	直	3,692㎡	R2	R7	R5	R7	1663.7	1663.7	1663.7	0.0	905.3	-
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
合計										2881.5	2881.5	2881.5	0.0	1803.3	…A

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
地域創造支援事業															
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業															
合計										0	0	0	0	0	…B

事業	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
居住誘導促進事業														
合計									0	0	0	0	0	…C
												合計(A+B+C)	1,803.3	

協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等				活用する制度										
事業	事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	制度別詳細1 [法第46条第10項]	制度別詳細2 [河川敷地占用許可準則22]	制度別詳細3 [都市公園占用許可特例(法第46条第12項)]	制度別詳細4 [都市利便増進協定(法第46条第25項)]	制度別詳細5 [都市再生整備歩行者経路協定(法46条第24項)]	制度別詳細6 [低未利用土地利用促進協定(法46条第26項)]	制度別詳細7 [滞在快適性等向上区域]	制度別詳細8 [滞在快適性等向上区域]	制度別詳細9 [滞在快適性等向上区域]	制度別詳細10 [滞在快適性等向上区域]	制度別詳細14 [滞在快適性等向上区域]
1	●ベンチやテーブルの設置による憩いの空間づくり ベンチやテーブルを設置することで、買い物や散歩に憩いたる空間を創出する。	R6~R8	仮まちづくり狛江	○										
2	●物販施設の設置 道路上にキッチンカーエリアや物販施設エリアを形成し、地元事業者等の出店により居住者・来訪者との交流機会を創出する。	R6~R8	仮まちづくり狛江	○										
3	●広告の設置 駅前公共空間を活用して広告を掲示する。	R6~R8	仮まちづくり狛江	○										
4														
5														

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

取組	取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度 制度別詳細11 [滞在快適性等向上区域] 路外駐車場配置等 基準(法第46条第14項第3号イ)	制度別詳細12 [滞在快適性等向上区域] 駐車場出入口制限 (法第46条第14項第3号ロ)	制度別詳細13 [滞在快適性等向上区域] 集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ)
1					

制度別詳細1-1(道路占用に関する事項)法第46条第10項
事業番号1, 2, 3

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

物販施設(キッチンカー等)



【狛江駅周辺の区域図】



テーブル・椅子



制度別詳細1-2-③(道路占用許可に関する事項)法第46条第10項
事業番号1, 2, 3

制度別詳細【道路占用許可基準の特例: 広告板】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

【狛江駅周辺の区域図】



【広告板の設置案】



狛江駅周辺地区(東京都狛江市)	面積	26.4 ha	区域	狛江市東和泉3~4丁目他
-----------------	----	---------	----	--------------

地域種別	用途地域	図中記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火地域	日影規制		
							規制される側	規制される側	規制される側
第一種低層住居専用地域	第一種高度地区	①	40	80	指定なし	(-)	3時間以上	2時間以上	1.5m
			50	100	準防火地域	(-)	4時間以上	2.5時間以上	
			50	150	準防火地域	(-)	4時間以上	2.5時間以上	
第一種中高層住居専用地域	第二種高度地区	②	60	200	準防火地域	(-)	3時間以上	2時間以上	4m
			60	200	25m第二種高度地区	(-)	3時間以上	2時間以上	
第二種中高層住居専用地域	第三種高度地区	③	60	200	準防火地域	(-)	3時間以上	2時間以上	4m
			60	200	25m第三種高度地区	(-)	3時間以上	2時間以上	
第一種住居地域	第一種高度地区	④	60	200	準防火地域	(-)	4時間以上	2.5時間以上	4m
			80	200	準防火地域	(-)	4時間以上	2.5時間以上	
			80	200	25m第一種高度地区	(-)	4時間以上	2.5時間以上	
近隣商業地域	第二種高度地区	⑤	80	200	準防火地域	(-)	4時間以上	2.5時間以上	4m
			80	200	25m第二種高度地区	(-)	4時間以上	2.5時間以上	
			80	200	30m第二種高度地区	(-)	4時間以上	2.5時間以上	
商業地域	第三種高度地区	⑥	80	300	防火地域	(-)			
			80	300	準防火地域	(-)	5時間以上	3時間以上	4m
			80	300	防火地域	(-)			
準工業地域	第一種高度地区	⑦	60	200	準防火地域	(-)	4時間以上	2.5時間以上	4m
			60	300	第三種高度地区	(-)	6時間以上	3.5時間以上	4m

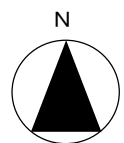
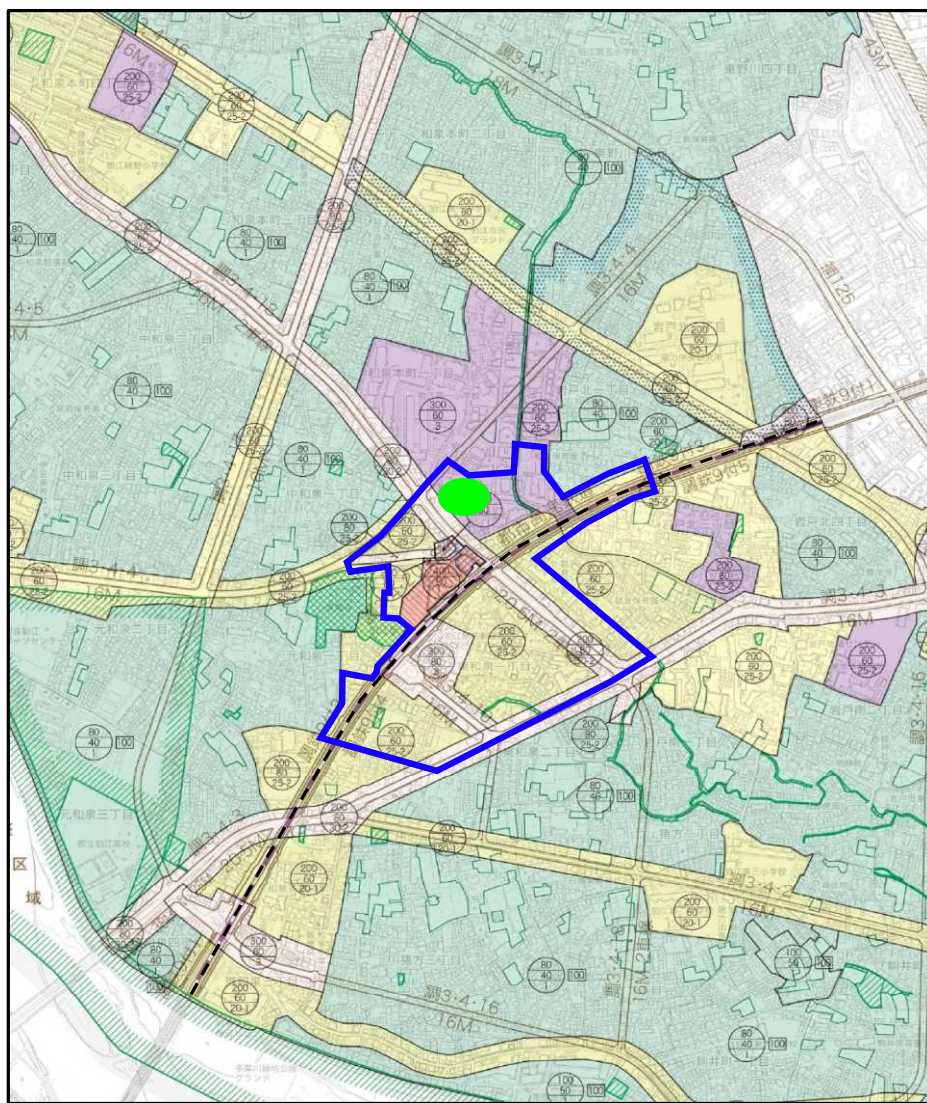
容積率 → 200
 建ぺい率 → 80
 高度地区 → 25-2
 例：25-2 → 25m第二種高度地区
 2 → 第二種高度地区

① 敷地面積の最低限度(m²)
 ② 100
 ③ 100

※1. 高さの制限は10mです。
 ※2. 高さの制限は12mです。
 ※3. 建築基準法第2条に基づき、必要に応じ屋根の不燃化を図る。

凡例

- 都市再生整備区域
- 市役所
- 鉄道(小田急線)



狛江駅周辺地区(東京都狛江市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業事業)

目標	大目標: 地域でつながり、交流し、賑わい溢れるまちの実現 目標1: 地域における生涯を通じた学びの充実 目標2: 公共資源を活用した地域交流の活性化 目標3: 民間事業者と連携し、狛江駅周辺の魅力ある空間の創出による滞在性の向上	代表的な指標	主要施設の年間貸出冊数 (冊/年)	184,378冊/年 (R3年度) → 193,500冊/年 (R8年度)
	主要施設の年間利用者数 (人/年)		49,544人/年 (R3年度) → 52,000人/年 (R8年度)	
	狛江駅前の滞留者数 (人/日(1週間平均))		378人/日(1週間平均) (R4年度) → 430人/日(1週間平均) (R8年度)	

