

第2章 まちづくりの課題

2 - 1 狛江市の強みと弱み

(1) 狛江市のまちづくり上の強み

恵まれた立地条件と交通利便性の高さ

狛江市は、多摩丘陵の南東端に位置し、東京都心に近接した恵まれた立地条件にあります。新宿から電車で約20分の距離に位置しており、交通利便性も非常に高い都市です。

住宅地としての需要は高く、各種施設の誘致誘導を図るうえでも、相対的に有利な条件にあるといえます。

低層中心の住宅都市としての閑静な住環境

狛江市は、低層住宅を中心としたいわゆる住宅都市として発展してきたことから、多くの地区が閑静な住宅地となっています。

ゆったりとした住環境のもと暮らしやすいまちが形成されています。

駅から徒歩圏に収まる平坦な都市

狛江市は、面積が全国の市の中で2番目に小さい都市で、市内各所を巡ったり、一体的な地域コミュニティを形成するうえで有利な条件にあります。

地形が市の南側境を流れる多摩川方向に向かってなだらかに傾斜しており、比較的平坦であるため、徒歩や自転車での移動がしやすいまちが形成されています。

多摩川・野川の水辺環境

南側境に流れる多摩川は、山梨県から東京湾に至る水系の軸として、生物の生息・生育の場として重要な水辺空間です。スポーツやレクリエーションなどの活動の場、災害時の避難場所としても活用されており、開放的な空間となっています。

北東部を流れる野川沿いが、散歩道などとして貴重な水辺空間となっているほか、旧河川跡地のせせらぎや神社仏閣の池なども見られます。

多彩な緑の存在

狛江市には、公園・緑道などに緑が見られるほか、樹林地や農地、多摩川の河川敷や住宅・工場・公共施設などの植栽、さらには幹線道路の街路樹など、多彩な緑が存在し、潤いのある空間が形成されています。狛江駅近くの狛江弁財天池特別緑地保全地区など、まちの中心部に緑が見られるのも活かすべき特性です。

都市農地の存在

さまざまな緑の中でも、都市農地は、都市に潤いやゆとりを与えるとともに、地場野菜の生産の地として、都市文化の一翼を担う存在となっています。また、環境の保全や防災の機能を果たしています。

こうした農地が、近年減少傾向にあるものの、狛江市には比較的多く残されています。

市民の自主的な活動の拡大

狛江市では、防災や防犯などに関わる市民組織などが市内の各地につくられ、積極的な活動が行われています。また、公園の管理など、まちづくりに関わる活動も市民参加により広がっています。

(2) 狛江市のまちづくり上の弱み

中高層住宅の混在などによる住環境の悪化

現在、市内の第一種低層住居専用地域以外の住居系の地域において、実態としての低層住宅地の中に中高層住宅の開発が進行し、住環境の悪化や街並み景観の混乱などが生じている地区が存在します。

準工業地域や近隣商業地域など、非住居系の用途地域が指定されている地区では用途規制が緩いだけでなく、建築形態規制が緩いため、住環境悪化の問題が生じやすく、また、用途地域の異なる隣接部分においての相隣関係（複数の建築物の立地による影響のこと）も大きな問題になっています。

道路網整備や歩行空間整備の遅れ

狛江市においては、世田谷通りの完了など都市計画道路の整備は段階的に進んできていますが、一方で、整備が完了した路線は一部にとどまっており、特に市の南部では幹線道路のネットワークがほとんどない状況です。

市内全体を見ると、段差や傾斜の存在、歩道の幅員の不足など、歩行者の視点に立った、人にやさしい歩行空間の整備が求められています。

見通しの悪い道路や交差点の存在、狭い生活道路が抜け道となって人・自転車・自動車が集中・混在することなどにより、交通事故の危険性が高い箇所も見られます。

災害に対する脆弱性

狛江市では、土地区画整理事業など計画的な宅地基盤整備事業を行わないまま都市化が進行した地区が多く、また、細街路網・生活道路網などの街路網が未形成の地区も多いため、日常的な交通安全や緊急車両の進入困難の問題だけでなく、震災時の火災延焼・避難困難の問題が危惧されています。

特に、木造住宅が密集する地区では、老朽化した建物の耐震性の不足、倒壊・出火の危険性など、震災・大火に対する脆弱性を抱えています。

震災・大火のリスクだけでなく、近年のゲリラ豪雨現象などによる水害リスクの増大も危惧されます。

人の集う交流空間の不足

狛江駅の周辺などには商業をはじめとする都市機能が集積しており、都市的な活力も感じられますが、物販店・飲食店・サービス店舗だけでなく、市民の交流や文化活動に資する公共的な交流空間が求められています。

2 - 2 狛江市のまちづくりの課題

日本は既に人口減少期に入り、世界で最も高齢化の著しい国になっています。東京大都市圏は今なお人口が増加していますが、平成 27 年頃からは人口減に転ずることが予想されています。今後 20 年間の狛江市のまちづくりは、こうした日本や東京の社会経済状況の大きな変化、特に超高齢化社会の到来に適切に対応する必要があります。鉄道駅から徒歩圏におさまる住宅都市としての狛江市にとっては、高齢者が地域社会の中で、できるだけ自立的な生活を営めるような安心・安全で快適な「歩いて暮らせる」住環境を形成することが、大きな課題となります。また、こうした課題に取り組む際には、かつての成長期の時代とは異なる、厳しい財政面での制約や人口減少を踏まえた、新たな発想が必要となります。

こうした近年の社会経済動向や、狛江市の強み、弱みを踏まえ、今回の改定にあたっての課題は、以下の 6 項目に整理できます。

(1) 良好な住環境の維持・形成

良好な住環境を持つ住宅が中心の都市の維持・形成、駅前や幹線道路、生活道路の沿道などにおける公益機能・交流機能の配置、建築形態の混在への対応が必要です。

また、農地や緑地、屋敷林、水路や水路跡地、史跡など各種の地域資源の保全に留意した土地利用など、きめ細かな視点から適切に土地利用を規制・誘導していくことが必要です。

(2) 安全で快適な道路・交通環境の形成・改善

幹線道路及び生活道路の各々の役割分担を明確にして双方の整備を促進することでまじしい道路ネットワークを構築すること、快適な歩行空間を充実させること、自転車の利用を促進する環境を整えることなどが必要です。

(3) 環境との共生

良好な地域環境を守り育て、一方で環境問題に自治体レベルで貢献する観点から、自動車交通の抑制を図り、歩きやすいまちづくりを進めること、緑の保全と創出を図ること、地域のニーズにあった公園・緑地の整備を推進すること、多摩川をはじめとする水辺空間の充実と活用を図ること、農地の保全と活用を進めることなどが必要です。

(4) 防災性・減災性の向上

地震災害や水害対策など総合的な防災対策の推進をはじめ、防犯の都市空間づくり、交通事故の危険性を減らすための工夫など、安心して安全に暮らすことのできるまちをつくるための施策を、総合的な観点から進めていくことが必要です。

(5) 福祉のまちづくりの推進

誰もが暮らしやすい住環境づくり、気軽に外出できるような快適で安全な都市空間や交通環境づくり、誰もが利用しやすい公共施設づくりなどを、ユニバーサルデザイ

ンの考え方を基本としつつ進めることが必要です。

(6) 文化・景観資源の保全活用と文化活動のための場の整備

狛江市ならではの文化を守り育む観点から、文化的・歴史的な資源の保全と活用を図ること、特に、農や水、緑のある風景など、都市景観や自然景観を大切に保全・創出するまちづくりが必要です。

また、文化は単に眺めたり享受したりするだけのものではなく、地域の住民がつくり、育み、継承していくものであるため、文化をプロモーションするためのさまざまな施策とともに、文化活動のための公共的空間や交流施設の整備を図ることも課題となります。