

下丸子駅周辺地区グランドデザイン策定 に向けたまちづくりの検討について

大田区 鉄道・都市づくり部
鉄道・都市づくり課
令和6年2月

次第

- 1 下丸子駅周辺地区まちづくり構想について
- 2 下丸子駅周辺地区ランドデザインについて
- 3 今後の進め方(案)

1 下丸子駅周辺地区まちづくり構想について

○「まちづくり構想」とは？

☞ 下丸子駅周辺地区の概ね20年後(2040年)の将来像とその実現に向け、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(令和5年3月策定)

・策定にあたり、地区の関係者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、意見交換を実施(R3～R4年度)



計画の内容

- (1) 下丸子駅周辺地区の「強み・弱み・社会動向」と「地区に求められること」から、「まちづくりコンセプト」を位置付け、「目指すまちの姿」を設定（構想P16～P23）
- (2) 「まちづくりコンセプト」の実現に向けた取組方針を「目指すまちの姿」ごとに整理（構想P26～P31）
- (3) 「まちづくりコンセプト」及び「目指すまちの姿」の実現に向けた将来都市構造を3つのゾーンと4つのネットワークにより整理（構想P32～P34）
- (4) 下丸子駅周辺地区のまちづくりの推進に向け、「（仮称）下丸子駅周辺地区グランドデザイン」の策定検討やまちづくり全般の取組を担う推進体制の構築について整理（構想P35）

計画の内容(1)

下丸子駅周辺地区の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～新たな価値を生みだすまち・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カブルなまち
- 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

計画の内容(1)～(2)

まちづくりコンセプト(目指すまちの姿)の実現に向けた取組方針

【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(構想P17～18)

①居心地が良く歩きたくなる街路空間	自動車・歩行者等の役割分担を明確化した道路整備等による安全・安心な移動等
②鉄道南北を超えたまち全体の一体性向上	道路と鉄道の立体化による踏切解消等を通じた市街地分断の解消、南北の往来等
③自由な移動を支える柔軟性のある移動ネットワークの形成	鉄道等を始めとした様々な移動手段の円滑な接続を可能とする空間整備による移動環境の向上等
④豊かな活動の場としての公共空間創出	駅前にみんなが集まることのできる広場空間等の創出等
⑤地域資源や地域らしさを活かした場づくり	多摩川の自然等を活かした巡りたくなる場づくり等

計画の内容(1)～(2)

まちづくりコンセプト(目指すまちの姿)の実現に向けた取組方針

【取組方針】

① 居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまち(構想P27～28)

▶立体化による一体的な回遊性向上	道路と鉄道の立体化による踏切除却や交差道路の実現による自動車交通の円滑化、南北の地域分断解消による地域全体の一体的な回遊性向上等
▶人中心の街路ネットワークの創出	街路の性格(自動車・自転車等の交通環境、人の歩行・滞留空間)に応じた人中心の街路空間形成・機能強化等
▶駅まち一体空間の実現	駅と鉄道用地、まちを一体的な空間ととらえ、相乗効果が生まれる整備、地域の暮らしを豊かにする機能や空間の配置
▶地域のモビリティ(移動のしやすさ)の向上	自転車や新たなパーソナルモビリティ(1～2人乗りの小型電動コンセプトカー等)など、多様な移動を支え、環境にやさしい移動手段の導入等

計画の内容(1)～(2)

まちづくりコンセプト(目指すまちの姿)の実現に向けた取組方針

【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(構想P19～20)

① 交流から生まれる新たな創造・技術を生み出す場の創出	駅前に地域と連携したインキュベーション機能(起業や新事業の創出支援)の導入等
② 多様な交流の場の創出	交流拠点等に様々な主体が集まり、交流し、新たな発見や気づきを得ることのできる場の創出
③ 魅力のある商店街づくり	ウォーカブルな取組と連携したにぎわいのある空間づくり、チャレンジショップ(家賃・管理費などの無償・定額貸出制度)など、魅力ある個店の集積
④ チャレンジの場と受け皿の設置による産業の活性化	起業家等にもものづくりの場(工場・工房)を設置、産業の活性化や技術の継承
⑤ 豊かなくらしと産業をはぐくむ活動の創出と発信	オープンファクトリー(町工場等の限定公開)等を通じ、ものづくりや地域産業の価値を発信

計画の内容(1)～(2)

まちづくりコンセプト(目指すまちの姿)の実現に向けた取組方針

【取組方針】

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(構想P29)

▶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	ビジネス活動を支える多様な施設の設置、起業家等が交流・共創するための場・仕組みやスタートアップの支援等
▶魅力のある商店街づくり	道路空間の活用や交通規制の実施、バリアフリー・ユニバーサルデザイン化の推進等によるにぎわいのある空間づくり
▶チャレンジスペースの創出	活動のためのチャレンジスペース(例: まちなかの工場跡地、鉄道用地、空き店舗・空き事務所、公園・広場空間)の創出等
▶ものづくりと多様な主体の交流	オープンファクトリーを始め、地域と工場をつなぐ関係づくり(ファンづくり)の推進、鉄道跡地等にもものづくりの場を創出し、新たな人材との交流・接点づくり

計画の内容(1)～(2)

まちづくりコンセプト(目指すまちの姿)の実現に向けた取組方針

【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(構想P21～22)

①地域のくらしを支えるサービスの充実	駅前、商店街に公共サービス(子育て施設、福祉施設等)や生活サービス(食料品・日用品店等)を充実
②地域の交流拠点や交流の場の創出	公共施設や駅前の広場空間等を用いた交流拠点の整備による多様な交流・にぎわいの場の創出、多摩川河川敷等の公共空間を地域内外からも訪れる交流の場として発展
③自然・歴史・文化等の地域資源を活かした景観づくり	並木道(ケヤキ・桜)、多摩川河川敷、寺社、公園等地域資源を活かした景観づくりの推進等
④災害時に対応する安全・安心のまちづくり	駅周辺の広場や施設を防災拠点・防災施設として整備等

計画の内容(1)～(2)

まちづくりコンセプト(目指すまちの姿)の実現に向けた取組方針

【取組方針】

③ 豊かなくらしを実現する活動・場が充実したまち(構想P30)

▶生活を豊かにする機能の創出	駅周辺の再整備や鉄道用地の整備にあわせた地域らしい個性豊かな店舗や施設の導入、大田区民プラザ等公共施設のあり方の再検討と公共サービス機能の集積等
▶地域らしい文化交流の場づくり	地域の文化資源等を活かした文化活動・文化交流の育成と発信、駅前空間の再編に伴う地域住民や来街者が過ごし、遊べる広場空間の創出等
▶みずとみどりを活かしたまちづくり	下丸子と多摩川を結ぶ、歩いて楽しい歩行者の回遊ルートの創出、下丸子公園や多摩川河川敷などを活かし、多様な活動を楽しむ施設や機能の充実
▶防災・減災による安全・安心のまちづくり	駅周辺の広場空間や施設に災害時用避難場所を確保、訓練等を通じた災害に対する備えの充実

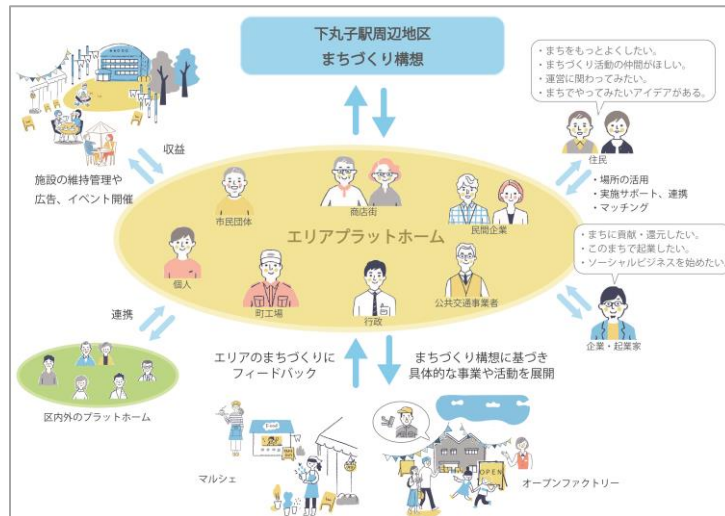
計画の内容(1)～(2)

まちづくりコンセプト(目指すまちの姿)の実現に向けた取組方針

【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(構想P23)

① エリアプラットフォームの形成による 様々な主体が集う機会の創出



エリアプラットフォーム※を構築し、地区のビジョンを考え、地区の空間・機能整備や利活用・維持管理などのアクションの実現に向けた取組を推進

※行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり会社・団体、まちづくりや地域課題解決に関心がある企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・就業者などが集まり、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取組について、協議・調整を行うための場

② 実証実験・検証を通じた魅力的な場や活動の実現

事業の整備や実施前に、社会実験や検証を繰り返し、多様な主体にとって使いやすい魅力的な場や活動を実現

③ 幅広い情報発信による新たな理解者・ファンなどの創出

下丸子駅周辺地区のまちづくり活動について、広く情報発信し、取組む仲間や理解者等を発掘

計画の内容(1)～(2)

まちづくりコンセプト(目指すまちの姿)の実現に向けた取組方針

【取組方針】

④ 地域・企業とともにつくり・つかう「共創」のまち(構想P31)

▶共創のためのエリアプラットフォームの構築	エリアプラットフォームを通じ、まちづくりコンセプトと目指すまちの姿の共有、その実現のための空間・機能の整備や活用などの進行管理、まちづくり活動や取組を実践するプレイヤー(担い手)の発掘・育成
▶マッチングによる連携のきっかけづくり	人材や情報交換、交流を高めるため、地区内外の人材等をつなぐためのマッチングの場の用意
▶実証実験・検証を通じた目標の実現	具体的な目標実現のため、実証実験・検証を繰り返し実現し、地区に求められる空間や機能を検討
▶情報発信の強化	エリアプラットフォームにおけるポータルサイトの構築やSNS等を活用したまちづくりの情報発信

計画の内容(3)

下丸子駅周辺地区の将来都市構造(構想P32～P34)

【3つのゾーン】

『駅前拠点ゾーン』	商業施設や大田区民プラザが集積
『生活交流ゾーン』	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
『住工共生ゾーン』	生活ゾーンの外側に広がる住宅と町工場等が混在

【4つのネットワーク】

①『鉄道』 ②『歩行者』 ③『自動車』 ④『自転車等』から構成
道路と鉄道の立体化により、これらネットワークの充実を図る。

下丸子駅周辺地区の将来都市構造(構想P32～P34)

(活用イメージ)



- 15

計画の内容(4)

下丸子駅周辺地区のまちづくりの推進に向けて(構想P35)

- ▶ 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検討・整理する「**下丸子駅周辺地区グランドデザイン**」の策定に向け、行政と地域の関係者が連携し、検討を推進
- ▶ まちに新たな空間等を整備する際、それらをどのように活用し、維持・管理するか、整備前から実験等を行い検討する必要から、地区住民や民間事業者等、地域の関係者と行政が一体となって、地区の空間・機能の整備や活動など、まちづくり全般の取組を担う**推進体制**を構築
- ▶ 道路と鉄道(東急多摩川線)の**立体交差化**の実現に向けた調査・検討

		状況	備考
鉄道による課題		○鉄道南北で土地利用に差があり、駅周辺のポテンシャルを活かし切れていない	
踏切による課題	下丸子1号	○踏切による駅周辺の混雑に伴う歩行者の安全性の低下	【法指定】 歩行者ボトルネック踏切
	下丸子2号	○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 ○踏切等の渋滞を迂回する車の地区内への進入による歩行者の安全性の低下	【法指定】 自動車ボトルネック踏切

【鉄道や踏切を起因としたまちの課題に対する対策】

- ・下丸子1号・2号踏切の除却
- ・補助28号線(ガス橋通り)の交通円滑化
- ・地域分断の解消 等

【下丸子駅周辺のまちづくりに求められること】

- ・東急多摩川線沿線の生活拠点の形成
- ・交通結節機能の強化
- ・人中心で居心地のよい魅力的な空間形成 等

上記2つに寄与する踏切道対策手法

『道路と鉄道の立体交差化』

参考:改良すべき踏切道対策の考え方(構想P25)

2 下丸子駅周辺地区グランドデザインについて

○「グランドデザイン」とは？

☞まちづくり構想に掲げる下丸子駅周辺地区のまちづくりコンセプトの実現に向け、行政と地域の関係者が連携し、より具体的な取組を示す

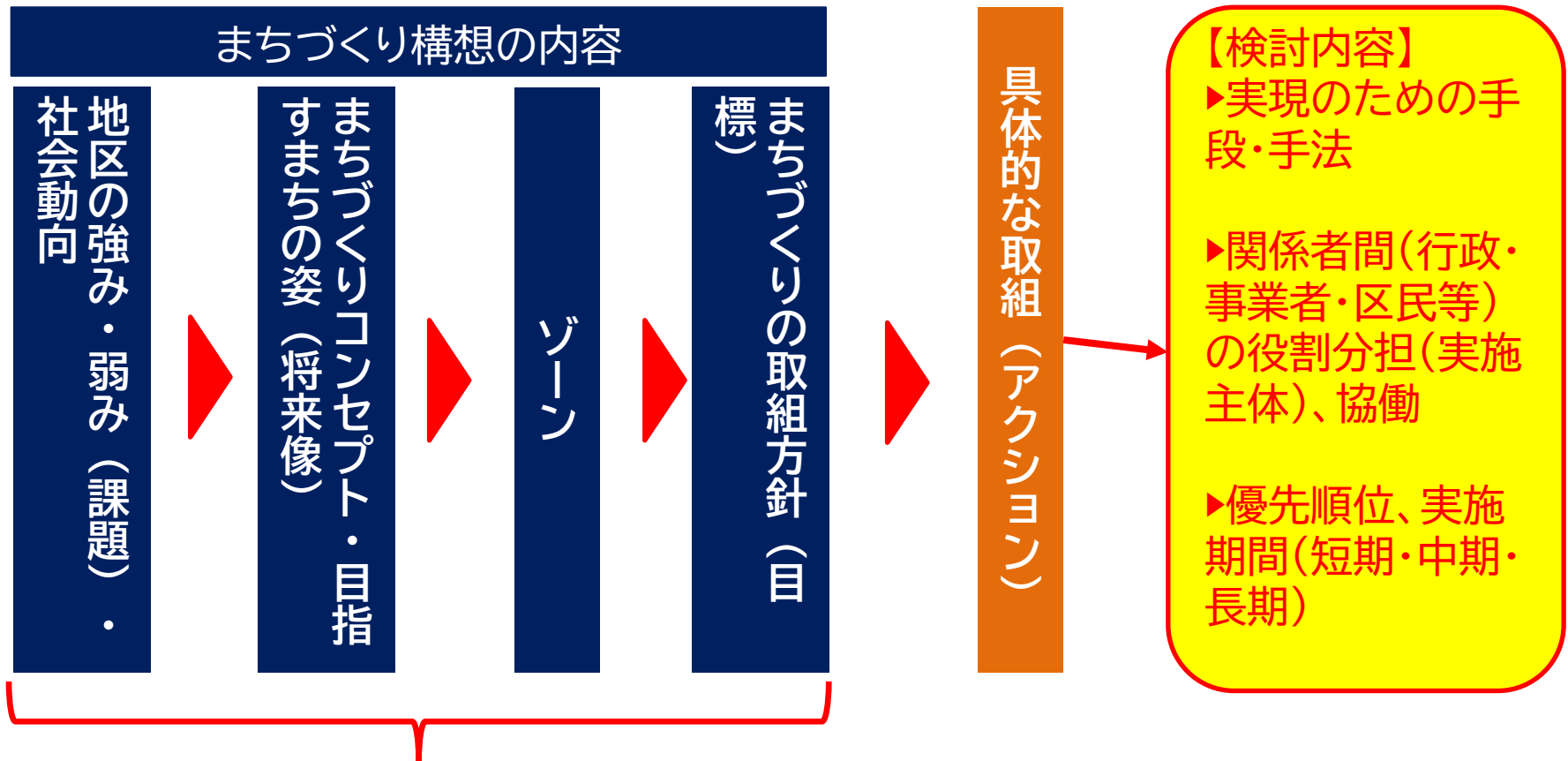
○主な検討内容

- ▶まちづくりコンセプト(目指すまちの姿)に基づく具体的な取組(アクション)
- ▶まちづくりの推進体制の構築

主な検討内容

まちづくりコンセプト(目指すまちの姿)に基づく具体的な取組(アクション)

まちづくりの取組(アクション)の構成(案)



【検討内容】 ▶内容の振り返り、共有、項目の修正・追加

参考: 蒲田駅周辺地区グランドデザインより

分野別方針	取組(アクション)	実施場所							実施手順			実施主体
		JR・東急蒲田	京急蒲田	都市骨格	都市機能集積	新価値創造	多機能複合	生活交流	短期(概ね5年)	中期(概ね10年)	長期(概ね20年)	
目標1【活動の創出】	1 ① 多様なニーズに応える商業の集積と担い手支援	◎	◎	◎	◎	○	○					行政・事業者
	② 商業やまちの魅力を広げるイベント等の拡充	◎	◎	◎	◎	○	○					行政・事業者・区民等
	2 ① 立地特性を活かした業務機能の誘導	◎	◎	○	○	◎	○					行政・事業者
	② 経済活動の活性化を図る産業支援の促進	◎	◎		○	◎	○					行政・事業者
目標2【空間の充実】	③ ビジネスパーソンが快適に働くことができる環境の充実	◎	◎		○	○	○					行政・事業者
	④ ① 多様な人々の暮らしを支える施設・サービスの誘導	◎	◎		◎	○	○					行政・事業者・区民等
	② 地区への愛着を育む学びと交流機能の誘導			○	◎		○					行政・事業者
	③ 豊かな心と文化を育む文化活動の充実				○	◎						行政・事業者
目標3【環境の向上】	④ 人々の支えあいや育む交流機会の充実と参加促進			◎			○	◎				行政・区民等
	① 来街者を惹きつけるプロモーションの充実	○	○	○	◎	○						行政・区民等
	② 来街者を迎え入れる体制の充実	◎	◎	○	◎	○	○					行政・事業者・区民等
	③ 来街者の快適な滞在を支える施設の充実	◎	◎	○	○	◎	◎					行政・事業者
目標4【環境の向上】	① 区内の円滑な移動と広域的な利便を生む新空港線 [※] 整備の推進	◎	◎									行政・事業者
	② 駅東西の分断を解消し、鉄道の乗換えを円滑にするJR・東急蒲田駅東西自由通路の整備	◎										行政・事業者
	③ まちの円滑な移動を支えるJR・東急蒲田駅北側通路の整備	◎										行政・事業者
	④ まちの顔となる駅・駅ビルの一体的な機能更新	◎										行政・事業者
目標5【環境の向上】	⑤ 駅と駅を繋ぐ快適な乗換え空間の形成	○	○									行政・事業者
	⑥ 多様な移動手段や駅とまちを繋ぐ駅前広場の機能向上	◎	◎									行政・事業者
	6 ① 歩行者の円滑な移動と多様な活動を支えるストリート [※] の創出	○	○	◎	◎	◎						行政・事業者
	② 緑と置いのある吾川沿いの散策路整備				◎		◎					行政・事業者
目標6【環境の向上】	③ 歩行者の安全とまちのにぎわいを創出する駐車場の適正化	○	○	◎								行政・事業者
	① 地域住民の移動を支え利便性の高い自転車駐車場の整備	◎	◎		○	○						行政・事業者
	② 自転車や歩行者等が安全に移動できる自転車走行環境の整備				○	○		○				行政
	③ 自由な移動を支える先端技術と交通モードの活用	◎	◎	○	○	○						行政・事業者
目標7【環境の向上】	① 沿道のにぎわいが連続する複合市街地の形成	○	○	◎	◎	○	○					行政・事業者・区民等
	② 老朽建築物の建替えと公共施設や街区の再編によるまちの更新	◎	◎	◎	◎	◎						行政・事業者
	③ 人々が留まり、にぎわいを生むオープンスペース [※] の整備	◎	○	◎	◎	◎						行政・事業者
	9 ① 災害時にも都市活動の継続が可能な強靱性の高い拠点の形成	◎	◎	○	○	◎	○	○				行政・事業者
目標8【環境の向上】	② 首都直下地震等への対策の推進	◎	○	○	○	○	○	◎				行政・事業者・区民等
	③ 台風・豪雨による都市型水害対策の推進	○	○	○	○	○	○	○				行政・事業者・区民等
	④ 帰宅困難者を受け入れる施設や体制の確保	◎	◎	○	○	◎						行政・事業者・区民等
	⑤ 地域住民の防災意識の向上							○				行政・事業者・区民等
目標9【環境の向上】	10 ① 誰にとっても分かりやすいサインの整備	◎	◎	◎	○	○						行政・事業者
	② 誰もががしやすい移動できるバリアフリー化の推進	◎	◎	◎	○	○	○					行政・区民等
	③ 人々の多様性を認め受け入れるダイバーシティ [※] の推進				○	○		◎				行政・事業者
	④ 先端技術を駆使した環境の整備	◎	◎	◎	○	○						行政・事業者
目標10【環境の向上】	11 ① みんなで綺麗なまちをつくる美化活動				○	○		◎				行政・事業者・区民等
	② 蒲田らしい特性や魅力を活かした景観の育成	○	○	○	○	○						行政・事業者・区民等
	③ 地域とつくる緑あふれる都市環境の創出	○	○	○	○	○		○				行政・事業者・区民等
	④ 緑とにぎわいを感じる公園等の充実		○		◎			◎				行政・区民等
目標11【環境の向上】	⑤ まち全体で取り組む環境負荷の低減	◎	◎	○	◎	◎	○	○				行政・事業者・区民等
	④ 暑い日もまちなかで快適に過ごせるための暑さ対策	○	○	○	○	○	○	○				行政・事業者
	⑤ 潤いを創出する吾川の水質改善				◎			◎				行政
	13 ① 地域の方でつくる安全な環境の確保							◎				行政・事業者・区民等
目標12【環境の向上】	② 自転車マナーアップと放置自転車対策の推進	○	○		○	○	○	◎				行政・事業者・区民等

アクションの実施場所

重点実施場所 (◎) : 特に重点的に取り組むべき場所

実施場所 (○) : 重点的に取り組むべき場所

アクションの実施手順

➡ (実施) : 目標時期に向けて、実施する取組
または実施に向けた検討・調整を行う
取組など

➡ (継続) : 継続して実施する取組など

アクションの実施主体

区民等 : 区民(住民)、蒲田で働く人、蒲田で学ぶ人など

事業者 : 地元企業、鉄道事業者、開発事業者、商店街など

行政 : 大田区、東京都、国など

社会実験の例

(愛知県小牧市 中心市街地活性化プロジェクトコマナカmeetより)

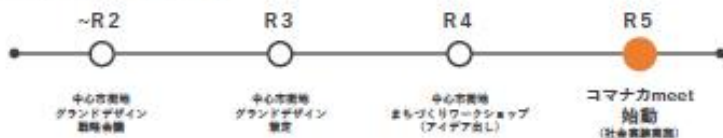
中心市街地活性化プロジェクト コマナカmeet

中心市街地活性化を目的に、出会った人々が、自ら企画を立て、チャレンジしながら街を元気にしていくプロジェクトです。

令和4年度にワークショップでアイデア出しを行い、今年度は社会実験として企画をスモールスタートします。小牧駅前を舞台に「地域のみんなで作った青空カフェ」と「こまき街なか大運動会」を開催。



プロジェクト始動までの経緯



地域のみんなで作った 青空カフェ

開催日 10月22日 日
10:00~16:00
※市営芝生広場

地域のみんなで作った地産地消サンドイッチの販売と、同じく地域のみんなで作ったデザイン・制作したストリートファニチャーを設置し、駅前芝生広場を彩る「青空カフェ」を開きます。

※会場、サンドイッチは協賛店舗の店頭で事前販売。
※ストリートファニチャーは駅前中心に不特定設置。



(青空カフェイメージ)

こまき街なか 大運動会

開催日 11月11日 土
10:00~15:00
※市営芝生の南、芝生広場

市道小牧駅西線を封鎖し、にぎわい広場とあわせて駅前の公共空間を一体的に利用する「運動会」を行います。当日はキッチンカーの出店や文化的催しなど複合的なイベントとして開催。特別ゲストとして寺本明日香さんを招待します。



(封鎖する市道小牧駅西線)

令和4年度にワークショップでアイデア出しを行い、令和5年度に**社会実験**として企画

「地域のみんなで作った青空カフェ」

▶地域で考案した**地産地消サンドイッチ**の販売と、同じく地域のみんなで作ったデザイン・制作した**ストリートファニチャー**を設置し、小牧駅前の芝生広場でカフェを開催

▶市道(小牧駅西線)を封鎖し、広場とあわせて**駅前の公共空間を一体的に利用する「運動会」**を開催。当日はキッチンカーや文化的催しなど、複合的なイベントとして開催

社会実験の例(福岡県古賀市ホームページより抜粋)

古賀駅前まるごと遊び場プロジェクト

—いつもの道が賑やかに生まれ変わるウォーカブル社会実験—

古賀市は令和元年度に「ウォーカブル推進都市」を宣言しました。将来、古賀駅周辺を居心地がよく、歩きたくなるまちなかにしていくため、検討を進めてきました。今後、西口エリアでも将来の在り方を検討していくため、今後数年かけて安全性と回遊性を高めるための**社会実験**を開始します。

商店街エリアの歩行者動線における沿道利活用社会実験

商店街エリアからサンリブ古賀店へつながる南北の動線上に、歩行者がくつろいだり、回遊したり、子どもが遊んだりできるスペースを設置し、社会実験(イベント)を実施します。

1 まち歩きイベント

実施期間: 令和5年11月25日(土)10時～17時 ※雨天決行

実施場所: 古賀駅西口商店街周辺

実施内容: 商店街にまちかどスペースを設置し、商店街の店舗や当日出店店舗(20店舗以上)をめぐるまち歩きイベントを開催します。チケットを購入いただき、各店舗でお得な商品を購入できます。

2 アーバンスポーツ体験会

実施期間: 令和5年11月25日(土)

実施場所: サンリブ古賀駐車場特設エリア

実施内容: スケートボード、BMX、インラインスケートの体験会を開催します。

主な検討内容

まちづくりの推進体制の構築

▶エリアプラットフォーム（定義：スライドP12）の例

名称	構成
自由が丘エリアプラットフォーム（目黒区）	都市再生推進法人(株)ジェイ・スピリット、自由が丘商店街振興組合、目黒区商店街連合会、街づくり活動団体、自由が丘住区住民会議、関連町会・自治会、東急電鉄(株)、東急(株)、目黒区
池袋エリアプラットフォーム（豊島区）	豊島区、(株)サンシャインシティ、東京建物(株)、独立行政法人都市再生機構など、計66社・団体（設立時）

3 今後の進め方(案)

2024(R6)年度

全体会

グランドデザイン策定に向けたまちづくり検討
(ワークショップを中心に計8回程度)

- ・各地のまちづくりの取組や国の都市政策などについて知見を共有
- ・まちづくり構想に基づく「目指すまちの姿」の考え方について共有、議論
- ・まちの姿の実現に向け、まちづくりエリア、必要な施策、取組(短期・中期・長期の視点)について協議
- ・将来的な地域主体のまちづくりの推進体制について協議

分科会

テーマごとに分科会を設定、個別に活動

- ・テーマ例
 - ▶将来のまちの空間のあり方について考える (目指すまちの姿①③)
 - ▶将来のまちの人々の移動について考える (目指すまちの姿①)
 - ▶まちの使い方について考える (目指すまちの姿②)
 - ▶関係者間によるまちづくりの推進体制について考える (目指すまちの姿④)

※全体会の開催とあわせて分科会のグループワークを実施。必要に応じて個別に開催。

2025(R7)年度

- ・各分科会における検討報告
- ・社会実験的な取組(公共空間の活用など)の検討
- ・地域主体のまちづくりの推進体制の立上げ検討
- ・グランドデザインに掲げる取組(短期の視点を中心に)の検討
- ・地域主体のまちづくりの推進体制の設立について

ご清聴ありがとうございました。