「狛江団地周辺地区」
まちづくりニュース
第１号
（令和５年３月発行）
東京都 狛江市

「狛江団地周辺地区」まちづくりニュースを創刊します

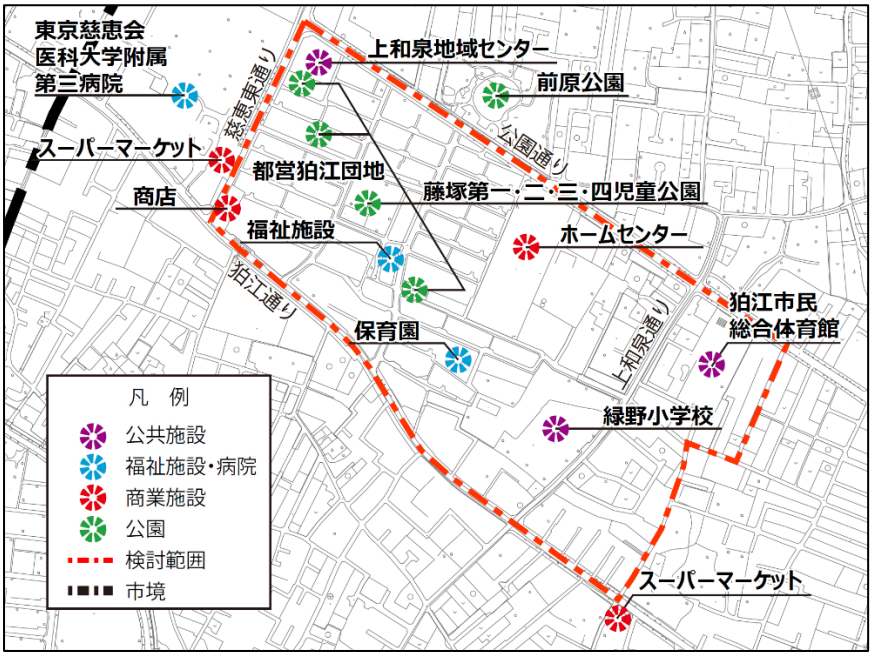
この度、「狛江団地周辺地区」のまちづくりの検討状況を地域の皆様にお知らせするため、まちづくりニュースを創刊しました。今後とも地域の皆様の御意見を反映しながら、当ニュースを適宜発行してまいります。

●「狛江団地周辺地区」について

「狛江団地周辺地区」は、狛江団地の北側「公園通り」、南側「狛江通り」、西側「慈恵東通り」と、狛江市民総合体育館東側道路により囲まれる区域を設定しています。

本地区は、藤塚第一・二・三・四児童公園・上和泉地域センター等の公共施設が立地するほか、東京慈恵会医科大学附属第三病院が隣接するなど、生活する上で利便性の高い地区となっています。

地域特性に応じた狛江団地周辺地区のまちの将来像、今後のまちづくりの方向性等について、周辺住民及び土地所有者などの地権者の皆様とともに検討を進めてまいりたいと思います。



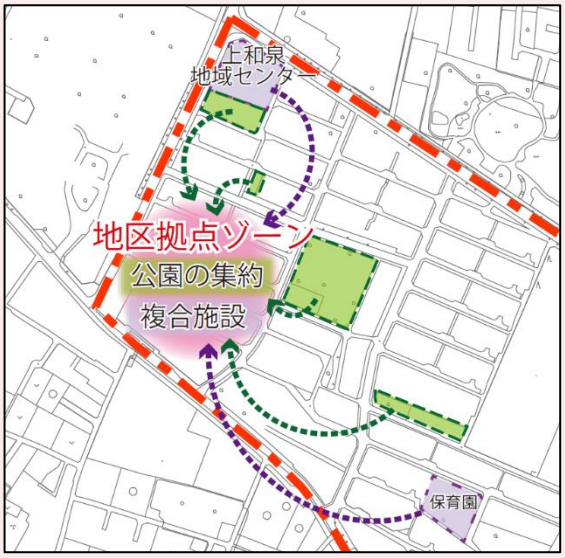
●「狛江団地周辺地区」のまちづくり

東京都では、具体的な建替計画や時期は決まっていないものの、老朽化した都営狛江団地（以下「狛江団地」といいます。）を、将来的に建て替えることを検討しております。建て替えにより大規模な土地利用の転換が想定されることから、狛江市では、狛江団地周辺地区のまちづくりの方向性等について、以下のような検討を行っています。

【地区拠点ゾーンの導入】

狛江団地の建て替えにあわせ、地区の南西部に「地区拠点ゾーン」を設け、狛江団地内にある既存施設を集約するほか、にぎわいのある拠点にするための新機能（複合施設）を検討します。

出典：新宿中央公園（出展：新宿区 HP）



●アンケート調査結果の概要について

調査への御協力ありがとうございました。結果について、御報告いたします。

アンケート調査の実施概要

令和４年８月に、狛江団地周辺地区に関する現状の印象や今後のまちづくりの方向性について、本地区にお住まいの方や土地所有者に対してアンケート調査を実施しました。

実施期間	令和４年８月 10 日（水）～令和４年８月 31 日（水）
調査方法	郵送による配布・回収及び紙面に記載した Web フォームによる回答
調査対象	狛江団地周辺地区にお住まいの方及び土地所有者
回収数/ 調査対象者数	615 部（WEB：47 部、返送：568 部）/2,722 部
回収率	22.6%
質問内容	１．基本情報（年齢、お住まい、権利の所有状況） ２．本地区の生活環境の印象について ３．本地区の今後のまちづくりの方向性について ４．複合施設の整備について ５．公園機能について

１．生活環境の印象

問．居住環境周辺の生活環境の現状への印象についてお答えください。
※年代別の回答は、全年齢と比べて差が大きかった回答を抽出しています。

全年齢

- **バリアフリー環境**への満足度が**低い**
- **自然環境**や**景観**への満足度が**高い**
- **コミュニティスペース**の**充実**が求められている

20～30 代

- **歩道の使いやすさ**の満足度が**低い**
- **まちの防災性**への満足度が**低い**
- **誰もが安心して利用できる公園**への満足度が**低い**
- **子育て環境の充実**が求められている

40～60 代

- **道路からの騒音や振動**への満足度が**低い**
- **子供たちの遊び場・居場所などの環境**への満足度が**低い**

70～80 代

- **歩道の使いやすさ**の満足度が**高い**

２．既存施設の利用状況

問．既存施設の利用状況と満足度についてお答えください。

上和泉地域センター

回答者のうち **71%**が**利用**

- 図書室や地域イベントで利用する方が多い
- ワクチン接種や選挙で利用している方が多い

休憩スペースや**ユニバーサルデザイン**への満足度が**低い**

福祉施設・子育て施設

回答者のうち **22%**が**利用**

- 福祉施設：こまほっとシルバー相談室狛江団地
- 子育て施設：保育園を利用する方が多い

駐車場への満足度が**低い**

公園

回答者のうち **62%**が利用

- 子供の付き添いで利用する方が多い

幼児も遊べる**遊具の充実度**、**ユニバーサルデザイン**への満足度が**低い**

必要な公園機能として、
○広々とした芝生
○災害時対応が可能な十分な広さ
○休憩施設の充実
が必要という声が多い

《公園の整備イメージ》

資料：南池袋公園 Park Guide（豊島区 HP）

3．まちの将来像のイメージ

問．検討地区を下図のように６つにエリア分けした場合、各エリアのまちづくりのイメージをお答えください。

※票の多かった項目を抽出しています。

A：拠点地区
C：中高層住居地区

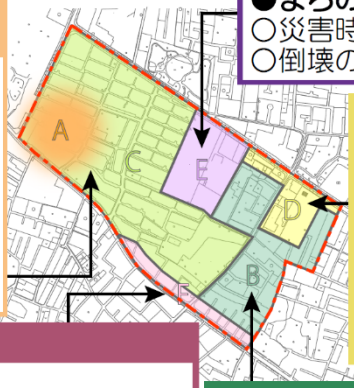
●土地利用イメージ
住宅と小規模な店舗が共存するような市街地

●まちの将来像
○創出用地の活用の検討
○災害時の避難場所、消防水利や防災備蓄などの充実
○安全で快適な道路の適切な整備

E：住工共存地区

●土地利用イメージ
住宅と大型店舗・事業所が共存するような市街地

●まちの将来像
○災害時の避難場所、消防水利や防災備蓄などの充実
○倒壊の危険性のあるブロック塀などの規制



D：沿道住宅地区

●土地利用イメージ
総合体育館と住宅と小規模な店舗・事業所が共存するような市街地

●まちの将来像
○沿道建築物の不燃化・耐震化による災害時の避難路の確保
○倒壊の危険性のあるブロック塀などの規制

F：沿道業務地区

●土地利用イメージ
住宅と小規模な店舗・事業所が共存するような市街地

●まちの将来像
○沿道建築物の不燃化・耐震化による災害時の避難路の確保
○倒壊の危険性のあるブロック塀などの規制

B：低層住宅地区

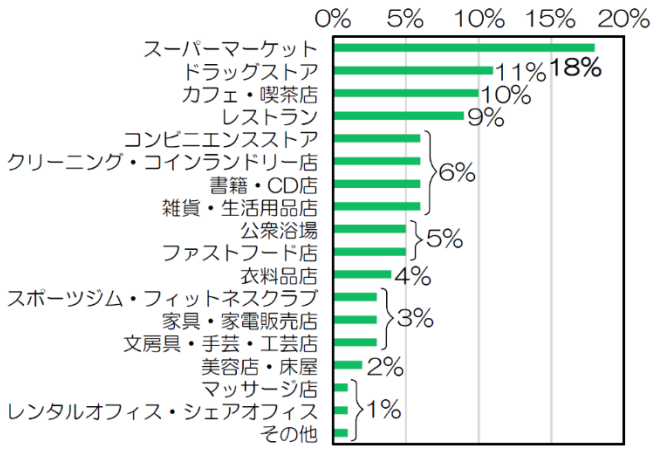
●土地利用イメージ
住宅と小規模な店舗・事業所が共存するような市街地

●まちの将来像
○倒壊の危険性のあるブロック塀などの規制の検討
○緑豊かな潤いのある環境の形成の検討

4．複合施設に導入する新機能

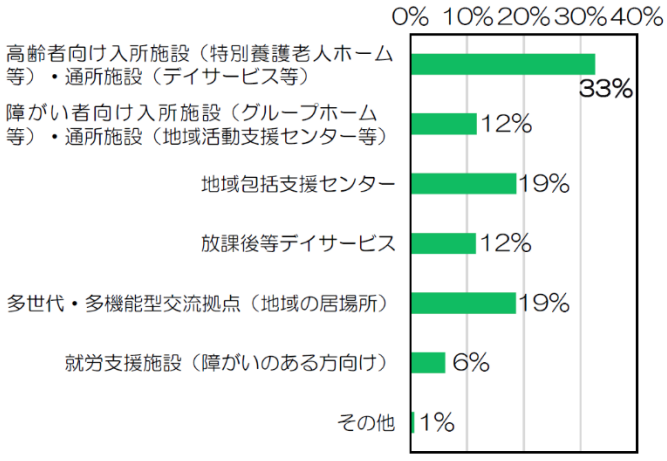
問．複合施設に導入する新機能についてお答えください。（※複数回答あり）

生活利便施設



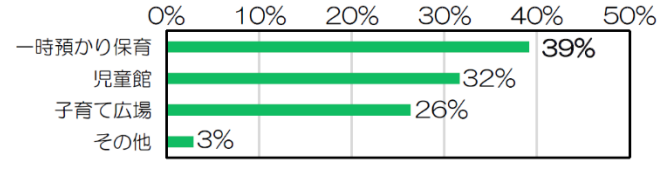
アンケートで頂いた御回答と周辺施設の立地状況を踏まえながら、複合施設に導入可能な新機能を検討してまいります。

福祉施設



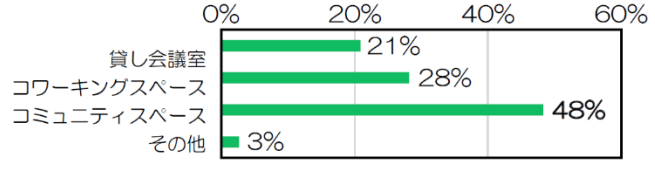
高齢者向け入所施設（特別養護老人ホーム等）・通所施設（デイサービス等）が必要という声が**多い**

子育て施設



一時預かり保育が必要という声が**多い**

生涯学習施設



コミュニティスペースが必要という声が**多い**

●まちづくり懇談会を開催しました

令和４年 12 月に、本地区の地権者等に対してまちづくり懇談会を実施しました。

開催日	令和４年 12 月 11 日（日）	開催場所	上和泉地域センター集会室
参加者数	10 名		
内容	１．狛江団地周辺地区の概要と課題 ２．住民アンケート結果概要 ３．狛江団地周辺地区のまちづくりの方向性（案） ４．創出用地の方向性（案） ５．まちづくりのルールの導入 ６．今後のスケジュール（想定）		

●まちづくりの方向性（案）に対する御意見

12 月 11 日（日）から 25 日（日）まで、市内在住・在勤・在学の方、地権者の方を対象に意見を募集しました。御協力ありがとうございました。

項目	意見の要旨	市の見解
道路	●車いすを利用する際に段差（がたつき）の少ない道路として欲しい	●団地内の道路については、団地の建て替えの際に、バリアフリー環境が改善されると考えています。
	●野川や多摩川の環境をいかした道路整備・街路樹を考えたまちづくりを考えてみてはどうか	●2022 年 12 月に都市計画マスタープランを改定し、その中で緑のネットワーク化を目標に掲げております。
交通	●駐車スペースを整備して欲しい	●車で通いやすい空間づくりや公園に来る人の交通手段として対応を考えていきたいと思っています。
基盤整備	●電柱の地中化を検討して欲しい	●既存道路については優先的に道路整備を進める道路の位置付けがされているかの問題もあり難しいと考えています。新設する都市計画道路については地中化される予定です。
施設環境	●徒歩５分圏内で生鮮食品等が買え、高齢者向け施設が充実した環境とするよう都に要望して欲しい	●地域を活性化させる商業機能の議論が必要と考えています。持続可能なまちづくりについて今後も検討します。
公園	●集約について、子供の声の騒音問題があるので、調整が必要なのではないか	●集約することで防災面が向上し、地域全体のメリットが大きいと考えています。
地区計画	●地区計画のエリア区分の根拠を教えて欲しい	●現在の用途地域の境界線と整合性を図っています。
まちづくりの目標	●既存の施設や植物を最大限に活かしてほしい	●公園集約の際には、既存樹木等の移植や遊具の再利用等も検討項目に入れ、議論を進めます。
まちづくりの方針	●木々を残して自然に沿った街づくりをしてほしい	●既存の緑環境が保全されるよう、緑計画については十分に注意しながらまちづくりの検討を進めます。

※本紙面上ではスペースの関係で内容を一部省略しておりますが、全ての御意見の要旨及び市の見解は、ホームページに掲載します。

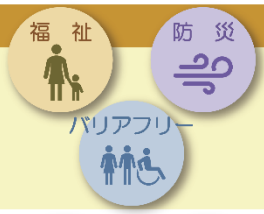
●狛江団地周辺地区のまちづくりの方向性（案）

アンケートで回答いただいた結果から、まちづくりの目指す方向性を整理しました。

1　住みやすく安心して暮らせるまちづくり

住

1） 時代の変化に対応した持続的なまちづくりを行います
2） 子育て機能・福祉機能を維持強化します
3） 防災機能を維持・強化します
4） 障害・障壁を撤去しバリアフリー化を促進します
5） 住みやすさにつながる生活支援機能を導入します



2　にぎわいあふれるまちづくり

拠点

1） 医・教・商をつなぎ暮らしを豊かにするコミュニティ拠点を形成します
2） 公園を集約し多世代が集う緑の拠点を形成します
3） 多世代に魅力的な機能導入を目指します
4） 災害時対応が可能な防災機能を導入します

3　人や地域をつなぐまちづくり

ネットワーク

1） 地域コミュニティのつながりを維持・強化します
2） 拠点間をつなぐ緑のネットワークを形成します
3） 人が集う魅力的な景観機能を形成します

●狛江団地周辺地区のまちづくり方針図

アンケート結果や御意見を踏まえ、地区内の特性に応じて、以下の６つの地区に区分しました。

A:拠点地区

医療福祉などの生活支援機能、地域センターや公園などを集約し、商店と共存する地域の交流拠点として活性化を図る

《土地利用の方針》

- ●災害時の避難場所、消防水利や防災備蓄などの充実
- ●地域に必要な機能を集約し、利便性を向上
- ●公園を集約し、災害時の避難場所を確保
- ●壁面の位置を制限し防災機能を強化
- ●歩行者が安全で快適に移動できる道路の整備
- ●緑の保全

E:住工共存地区

既存の施設の維持・保全を図るとともに、周辺住民等も含めた利便性及び快適性の向上を図る

《土地利用の方針》

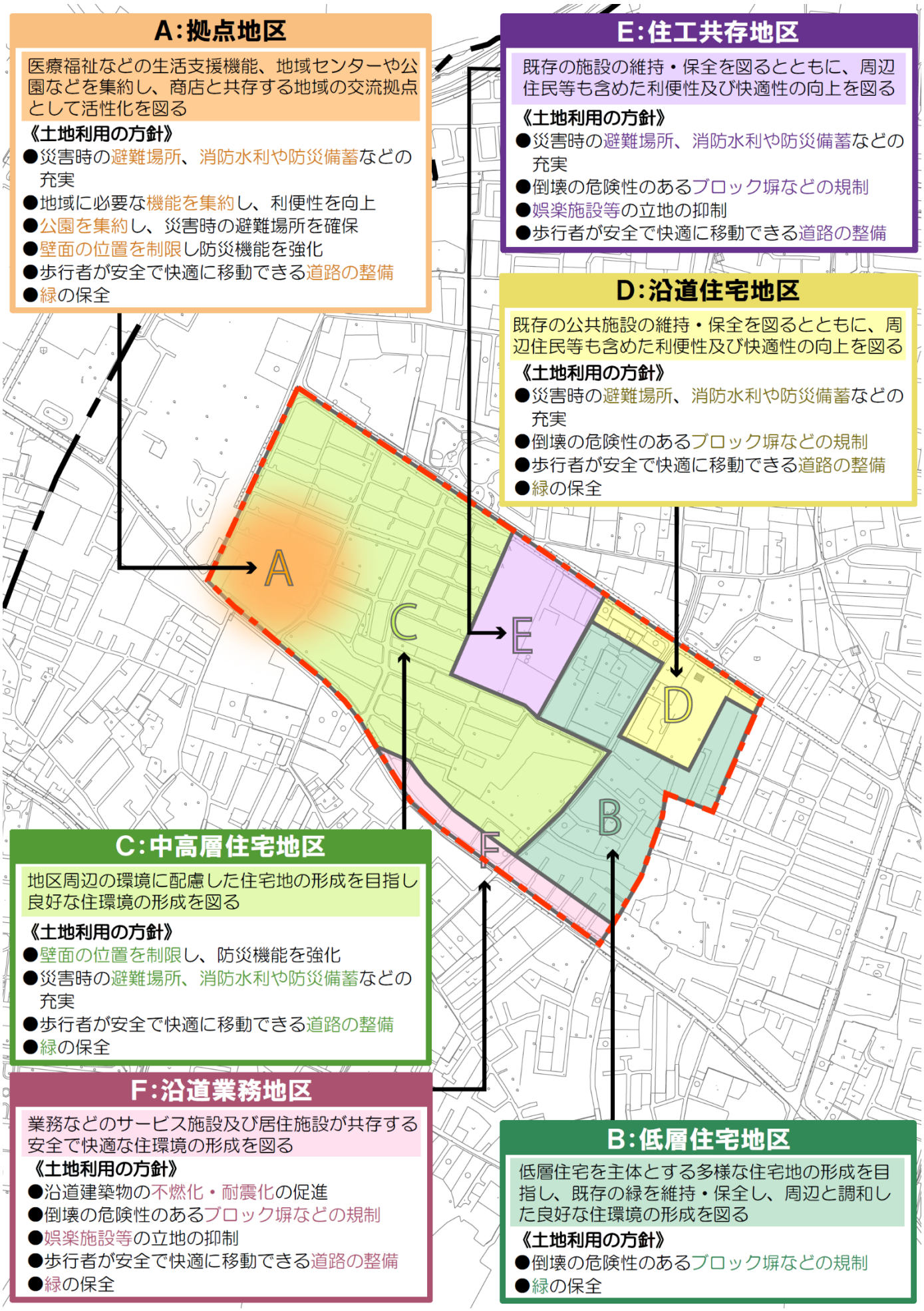
- ●災害時の避難場所、消防水利や防災備蓄などの充実
- ●倒壊の危険性のあるブロック塀などの規制
- ●娯楽施設等の立地の抑制
- ●歩行者が安全で快適に移動できる道路の整備

D:沿道住宅地区

既存の公共施設の維持・保全を図るとともに、周辺住民等も含めた利便性及び快適性の向上を図る

《土地利用の方針》

- ●災害時の避難場所、消防水利や防災備蓄などの充実
- ●倒壊の危険性のあるブロック塀などの規制
- ●歩行者が安全で快適に移動できる道路の整備
- ●緑の保全



C:中高層住宅地区

地区周辺の環境に配慮した住宅地の形成を目指し良好な住環境の形成を図る

《土地利用の方針》

- ●壁面の位置を制限し、防災機能を強化
- ●災害時の避難場所、消防水利や防災備蓄などの充実
- ●歩行者が安全で快適に移動できる道路の整備
- ●緑の保全

F:沿道業務地区

業務などのサービス施設及び居住施設が共存する安全で快適な住環境の形成を図る

《土地利用の方針》

- ●沿道建築物の不燃化・耐震化の促進
- ●倒壊の危険性のあるブロック塀などの規制
- ●娯楽施設等の立地の抑制
- ●歩行者が安全で快適に移動できる道路の整備
- ●緑の保全

B:低層住宅地区

低層住宅を主体とする多様な住宅地の形成を目指し、既存の緑を維持・保全し、周辺と調和した良好な住環境の形成を図る

《土地利用の方針》

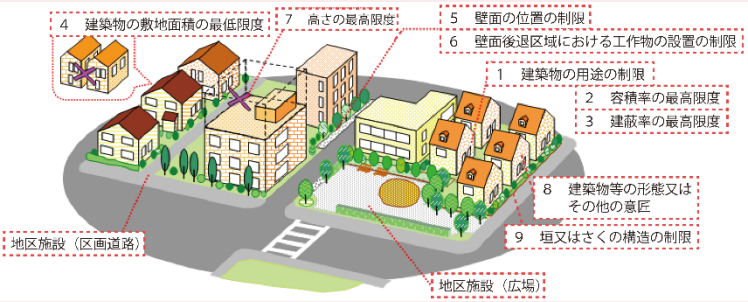
- ●倒壊の危険性のあるブロック塀などの規制
- ●緑の保全

●整備手法の想定

「狛江団地周辺地区」における良好な住環境の形成など、適切な土地利用を誘導するため、地区計画の導入を検討していきたいと考えています。

【地区計画】

ある一定のまとまった「地区」を対象に、その地区の実情にあったきめ細かい規制を行う制度です。用途地域の指定から、さらに強化又は緩和することができ、各街区の整備及び保全を図ります。



資料：東京都都市整備局資料より作成

地区計画のメニューとして、以下の項目等について検討しています。

地区施設の設定

団地内の通路等を地区施設として設定し、必要な公共空間を確保する。

資料：ソライエシティ（埼玉県草加市）

建築物等の用途の制限・緩和

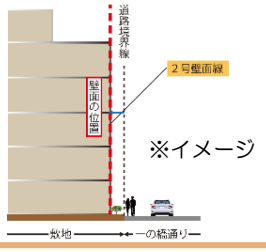
近隣商業地域では、良好な住環境を阻害する施設を制限する。また、市民総合体育館（沿道住宅地区）・拠点地区においては用途を緩和し、新たな機能の導入を図る。

建築物等の形態・色彩・意匠の制限

狛江市景観まちづくりビジョン第２編ガイドラインに基づき、建築物等の形態又は色彩その他の意匠を制限し、良好な街並み・景観の形成を図る。

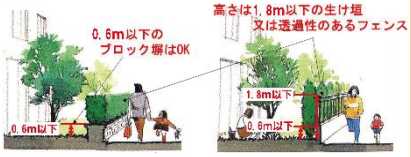
壁面の位置の制限

建築物の外壁の位置及び隣地境界線を制限し、建て詰まりを防ぎ、日照・通風等の確保、緑空間を創出する。



垣又はさくの構造の制限

道路に面して設ける垣又は柵の構造に制限があります。また、震災時に倒壊のおそれのあるブロック塀等の設置を制限する。



資料：岩戸北一・二丁目、東野川一丁目地区地区計画

●今後のスケジュール

「狛江団地周辺地区」まちづくり方針の策定は、以下のスケジュールで進める予定です。

東京都 狛江市

【お問合せ先】狛江市都市建設部まちづくり推進課まちづくり推進担当
〒201-8585　東京都狛江市和泉本町一丁目１番５号
TEL：03-3430-1305　FAX：03-3430-6870
Mail：machisuit01@city.komae.lg.jp