

平成28年12月9日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

鷺沼駅周辺再編整備に向けた検討状況について

資料 鷺沼駅周辺再編整備に向けた検討状況

まちづくり局

1 現状と課題

- 鷺沼駅周辺は、鉄道整備とあわせ計画的な市街地開発が進められ、同年代の居住者が一定期間に増加し、今後、高齢化や建物の老朽化による課題が同時期に生じていくことが懸念される。
- 鷺沼駅は、土地区画整理事業により、交通結節機能が整備されたが、その後の周辺部の開発や、山坂が多く、路線バスによる駅へのアクセスが多いことなどの地形上の理由から、バス交通の需要増への対応が求められている。
- 駅周辺は、地域生活拠点として位置付けられているが、駐車場等の低未利用地が点在し、土地の高度利用も図られていない。
- 「さぎ沼商店会」は、鷺沼駅開業の翌年に結成され、宮前区内最大の加盟店により運営されている。

2 駅周辺まちづくりの基本的な考え方

平成27年6月の東急電鉄(株)との包括連携協定を契機に、連携した取組として、駅前広場の再編整備等にあわせ、多様な都市機能の集積と交通結節機能の強化に向けた取組を推進します。

3 平成27年度の取組（鷺沼駅周辺土地利用方針（案）～必要な機能の考え方～）

（1）駅を中心に多様なライフスタイルに対応したまちづくり **土地利用**

- 地域生活拠点の形成に向けて、駅周辺の中心街区の計画的な高度利用を図るとともに、駅を中心とした多様なライフスタイルに対応した商業、都市型住宅、文化・交流、子育て支援等の都市機能が調和した市街地形成の誘導を図ります。
- 戦略的誘導地区では、都市計画手法等を活用し、交通広場の環境改善やオープンスペース等の整備、住み替え促進に資する計画的な土地利用を誘導します。
- 機能更新促進地区では、これまで蓄積してきた既存の都市機能を活用することにより、にぎわいの創出や新たな魅力・活力を生み出す取組を推進します。

（2）駅を中心に公共交通の利便性を高めるまちづくり **交通**

- 鉄道とバスなどの公共交通の乗り継ぎを円滑化し、利便性や快適性を向上することにより公共交通機関の利用促進を図るとともに、駅を中心とした交通結節機能の強化に向けて、交通広場の改善や交通アクセス環境の改善を図ります。

（3）地域の特性にあわせたにぎわいのあるきれいなまちづくり **都市環境**

- オープンスペースの創出等による魅力ある空間整備の誘導や商店会と連携した街中のサインの整備や清掃活動等により、魅力ある都市景観や都市環境の形成をめざします。

（4）災害に強い、安心・安全なまちづくり **都市防災**

- 交通広場やオープンスペース等の整備により、災害に強い都市構造を形成するとともに、周辺市街地の防災性向上を誘導し、地域防災力の向上を図ります。

（5）協働・連携の促進による持続可能な地域づくり **協働**

- 地域における課題解決に向け、商店会などの地域コミュニティを活かした市民主体の持続可能な地域づくりを進めるとともに、協働・連携の取組を持続的なものとするための情報発信の強化などのしくみづくりを進めます。

4 駅周辺土地利用ゾーニング

土地利用方針を実現するため、広域的に展開する市民の行動や産業経済活動、交通網の整備状況や地域の特性などから、田園都市線沿線の交通結節機能を担う鷺沼駅周辺地区について、駅周辺の土地利用を戦略的に誘導するため、駅周辺土地利用ゾーニングを位置付ける。

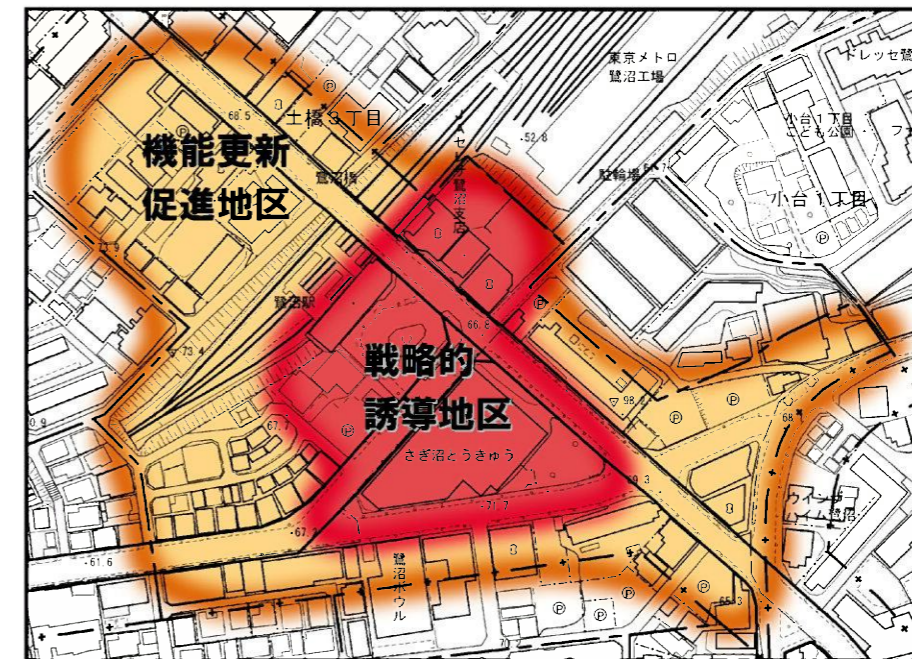
（1）戦略的誘導地区

東急電鉄が所有するエリアを中心に都市計画的な手法を活用し、土地利用方針（案）を基本に土地利用を的確に誘導すべき地区として設定

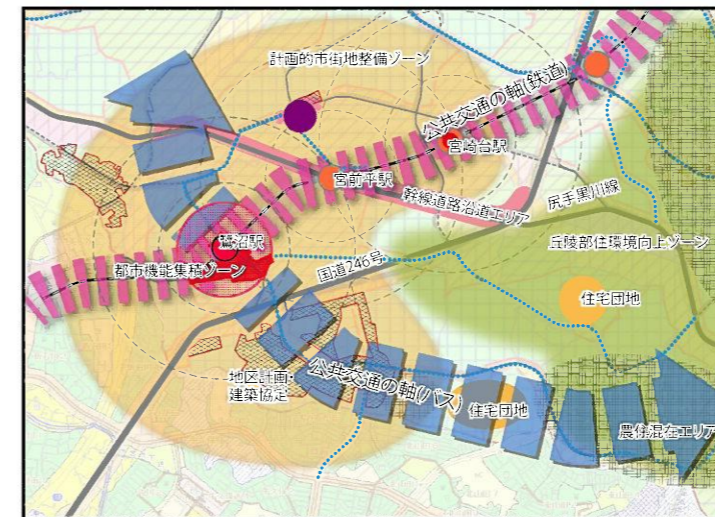
（2）機能更新促進地区

地区計画等による規制誘導手法等を活用し、駅を中心とした「戦略的誘導地区」や沿線拠点地区の整備の波及効果を活かした機能更新を促進すべき地区として設定

【ゾーニング図】



【参考】 沿線土地利用ゾーニング（案）



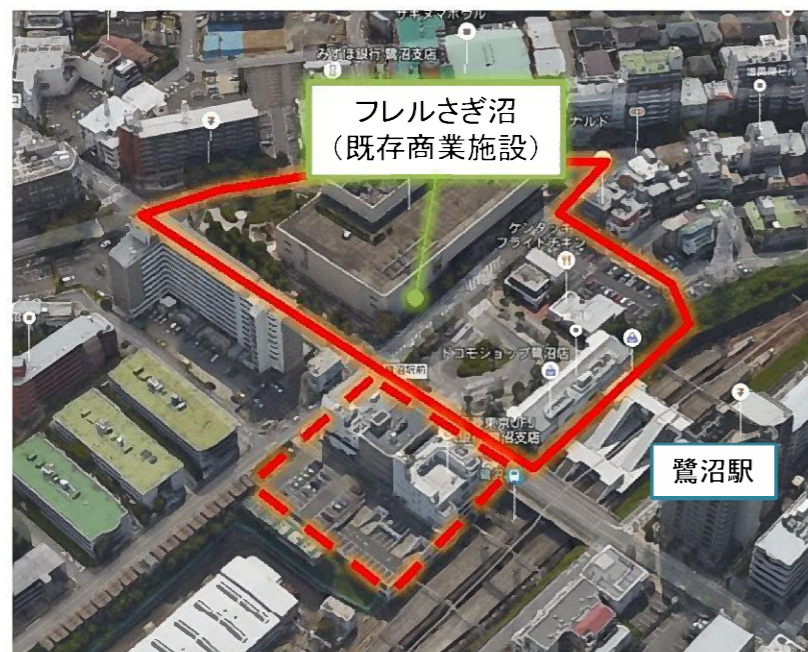
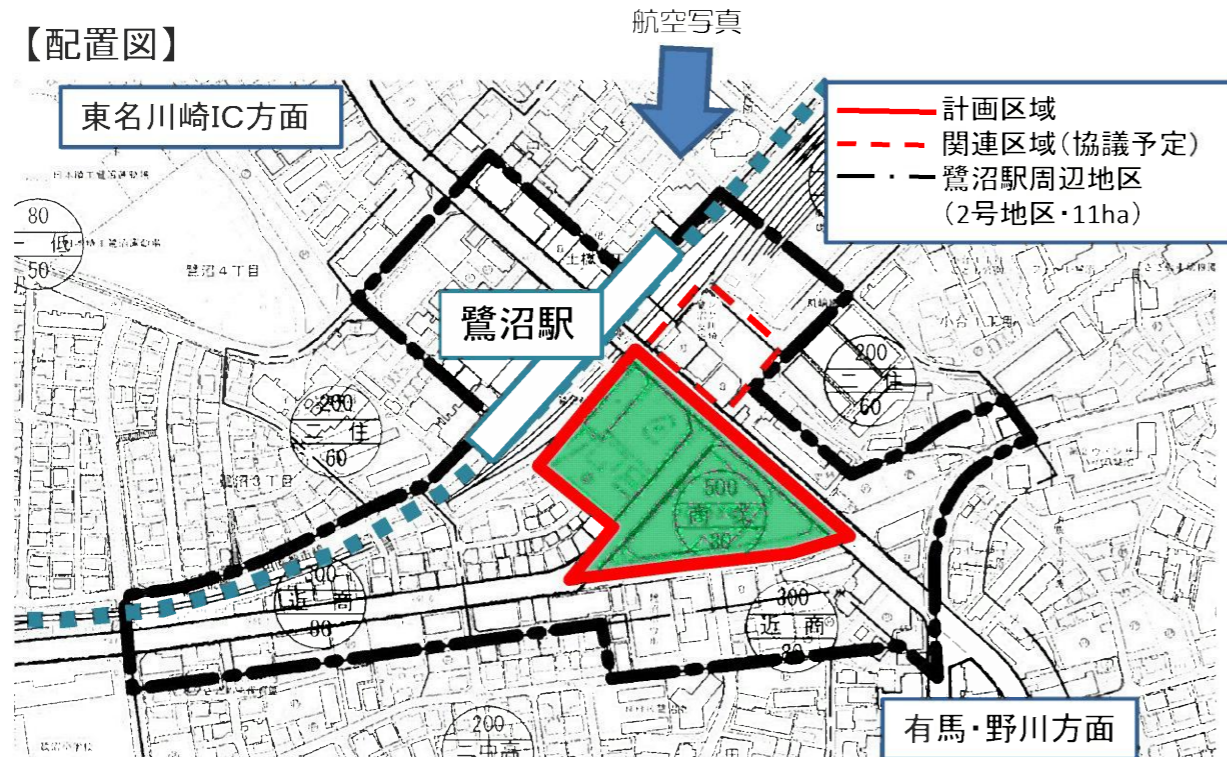
- 都市機能集積ゾーン**
 - 多様なライフスタイルに応じた都市機能集積及び交通結節機能の強化を図るエリア
- 計画的市街地整備ゾーン**
 - 計画的に整備された市街地の機能更新、住環境の保全・向上を促進するエリア
- 丘陵部住環境向上ゾーン**
 - 建物の更新機会を捉えた住環境の改善などストックの良質化を促進するエリア
- 地区計画・建築協定エリア**
 - 住民発意のルールづくりなど住民意識の醸成による地区コミュニティの活発化を促進するエリア
- 農住混在エリア**
 - 農地の利活用による活動の場づくりや農地と住環境の調和した良好な市街地形成を促進するエリア
- 幹線道路沿道エリア**
 - 幹線道路(尻手黒川・国道246)沿道の防災性向上に寄与する街並み形成を促進するエリア

鷺沼駅周辺再編整備に向けた検討状況

1 平成28年度の取組

- 再開発事業の推進により、交通混雑の改善等に向けた交通広場の再編整備を行うとともに、駅を中心に商業、都市型住宅、文化・交流、子育て支援等の都市機能を導入し、多様なライフスタイルに対応した生活拠点機能の向上を図り、住みやすく暮らしやすいまちづくりを推進します。

2 検討エリア



駅前広場の混雑の様子



鷺沼中央通りの渋滞の様子



3 計画概要と機能配置イメージ

- 計画区域 約1.5ha
- 主な用途 商業、都市型住宅、文化・交流、子育て支援、交通広場など



交通課題

- 1) 手狭な交通広場（約2,200m²、バス4、タクシー1）
- 2) 近接する交差点による交通処理能力の低下

4 交通広場の再編整備に向けた検討の方向性

(1) 交通広場の整備位置の検討

- ・ 現行の交通広場を運用しながら整備が可能となる位置に、新たな交通広場の整備検討を行う。

(2) 道路廃止の検討

- ・ 交差点が近接することによる渋滞等が課題であることから、現行の交通広場とフレルさぎ沼の間の道路の廃止も含めた抜本的な改善案の検討を行う。

(3) 交通広場の出入口位置の検討

- ・ 周辺の交通量に配慮しながら、交通広場の出入口の位置を検討する。

(4) 周辺道路への右・左折レーンの設置

- ・ 通過交通に配慮し、交通の流れを改善するため、計画敷地が接する道路の拡幅等により、右・左折レーンの設置を検討する。

5 今後の予定

- 都市再開発方針2号地区指定 平成28年度内（予定）
- 都市計画決定 平成30年度（予定）
- 工事 平成31年度以降（予定）