

平成26年8月27日

まちづくり委員会資料

報告 国道409号（小杉工区）沿道まちづくりの基本的な考え方について

<添付資料>

資料 1 国道409号（小杉工区）沿道まちづくりの基本的な考え方

資料 2 沿道複合利用ゾーンに位置する総合自治会館用地周辺の実施の方向性

まちづくり局

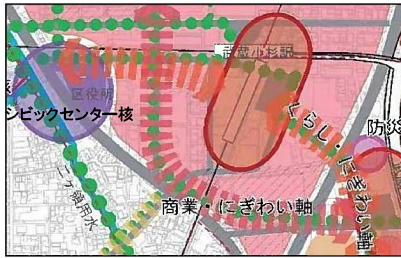
国道409号（小杉工区）沿道まちづくりの基本的な考え方

1 背景・課題

- ①小杉駅周辺地区では、駅前広場や道路等の整備とともに、商業・業務・都市型居住等の機能を駅前に集積し、持続可能なコンパクトで歩いて暮らせるまちづくりを推進してきた。
- ②当地区の幹線道路である東京丸子横浜線は平成26年秋頃に完成予定であり、平成23年8月に事業着手した国道409号（小杉工区）についても早期整備が望まれるが、拡幅予定地には多くの商店等が立地し、沿道の賑わい等の存続が課題となっている。
- ③シビックゾーンである中原区役所周辺は、休日急患診療所や保健所などが集中しているが、建物の老朽化や狭隘化が進んでいる。また、中原区役所暫定駐車場は、平成26年度末に完成予定の小杉町3丁目中央地区の再開発ビルに移転予定である。

2 都市計画マスタープラン「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」（平成21年3月）

<将来都市構想図>



<土地利用方針図>



国道409号沿道は、区役所を中心とした市民生活・文化活動拠点となる「シビックセンター核」や、通りに面して開放性の高い店舗や人々が交流できる施設を連続的に配置した賑わいある街並み形成を図る「商業・賑わい軸」などから構成される。

国道409号沿道の土地利用方針としては、道路整備等にあわせ沿道利用型の商業・業務や居住機能が複合する市街地の形成を図る「沿道複合市街地」として位置づけられている。

3 国道409号沿道まちづくりの検討状況

- ①平成24年度第17回政策・調整会議において、総合自治会館は、小杉町3丁目東地区で予定している再開発ビルに移転すること、及び当該跡地を国道409号拡幅事業に係る利用の検討を行うことが決定され、沿道まちづくりの検討に着手
- ②平成25年5月、武蔵小杉商店街より、国道409号の早期整備に係る要望書が提出
 - ・国道409号線の早期整備等に向け、市有地を有効活用した共同化等に係る検討
 - ・二ヶ領用水の有効活用と憩いと潤いある広場等の整備に係る検討
- ③平成25年8月、武蔵小杉商店街及び沿道権利者へ、沿道まちづくりに係る説明会を開催
 - ・中原区役所暫定駐車場は、公共公益を前提とした土地利用
 - ・総合自治会館周辺は、沿道複合市街地にふさわしい土地利用
- ④以降、総合自治会館用地での共同化等を中心に、沿道まちづくり勉強会を開催（2回）

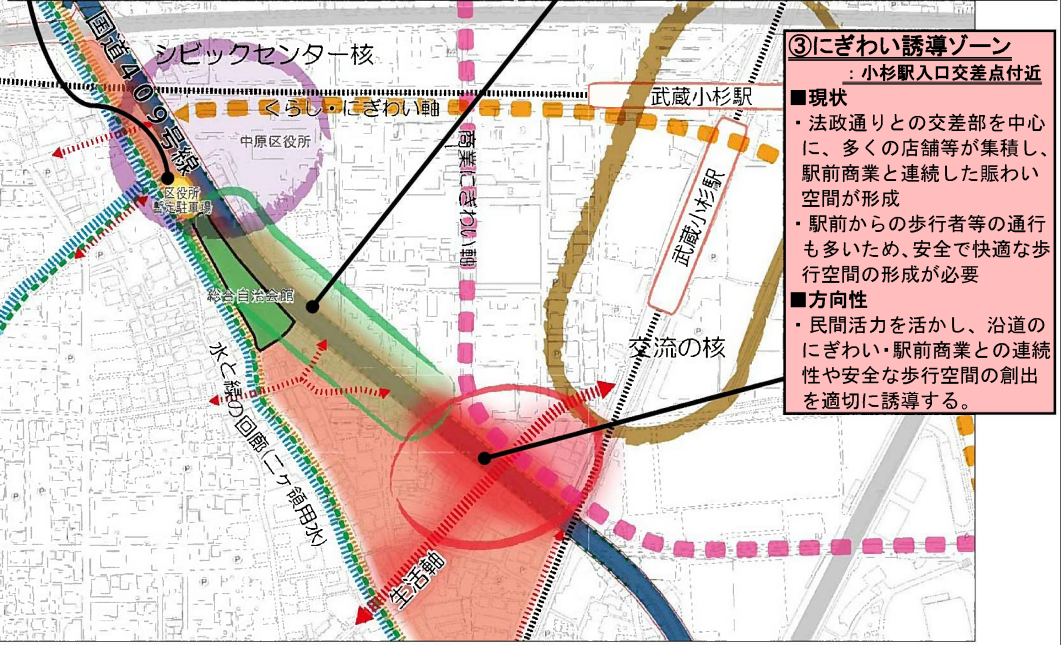
4 国道409号（小杉工区）沿道まちづくり（民間活力を活かした沿道まちづくり）

(1) 基本的な考え方

- 都市計画マスタープランに沿った計画的な土地利用と民間（建替）事業等の適切な誘導を図り、小杉駅周辺の都市拠点を支える「国道409号の早期整備」と「回遊性と賑わいのある魅力的なまちづくり」を推進する。
- 都市計画マスタープランに基づき、①シビックゾーン、②沿道複合利用ゾーン、③にぎわい誘導ゾーンと土地利用の方向性を明確にし、民間事業（建替）の誘導や市有地の有効活用を図り、道路の早期整備の実現を図る。

(2) 土地利用の方向性

①シビックゾーン：区役所暫定駐車場 ■現状 ・区役所を中心に、休日急患診療所や保健所などの市民への公共サービス機能が集中しているが、人口の増加を受け、施設の老朽化や狭隘化が課題 ・区役所暫定駐車場は、平成26年度末に完成する小杉町3丁目中央地区の再開発ビルへ移転予定のため、市民サービス向上に向けた跡地の有効活用が求められる ■方向性 ・多くの市民が幅広く利用しやすいシビックゾーンの実現に向け、土地利用転換の機会を捉えた公共公益機能の効率的・効果的な再編整備を進める。	②沿道複合利用ゾーン：総合自治会館用地周辺 ■現状 ・拡幅予定地は、既存店舗や住居が立地した住商混在エリア ・沿道の後背地には、二ヶ領用水が近接する ・今井エリアから沿道への歩行者動線が少ない ・総合自治会館は、平成31年度頃に完成予定の小杉町3丁目東地区の再開発ビルに移転予定 ■方向性 ・市有地の有効活用等を図り、沿道のにぎわいを形成する商業と住宅機能をバランスよく配置するとともに、二ヶ領用水や今井方面との連続性に配慮した、憩いと潤いを備えた賑わいある沿道複合市街地の形成を図る。
---	---



③にぎわい誘導ゾーン
：小杉駅入口交差点付近

■現状
 ・法政通りとの交差点を中心に、多くの店舗等が集積し、駅前商業と連続した賑わい空間が形成
 ・駅前からの歩行者等の通行も多いため、安全で快適な歩行空間の形成が必要

■方向性
 ・民間活力を活かし、沿道のにぎわい・駅前商業との連続性や安全な歩行空間の創出を適切に誘導する。

沿道複合利用ゾーンに位置する総合自治会館用地周辺の取組の方向性

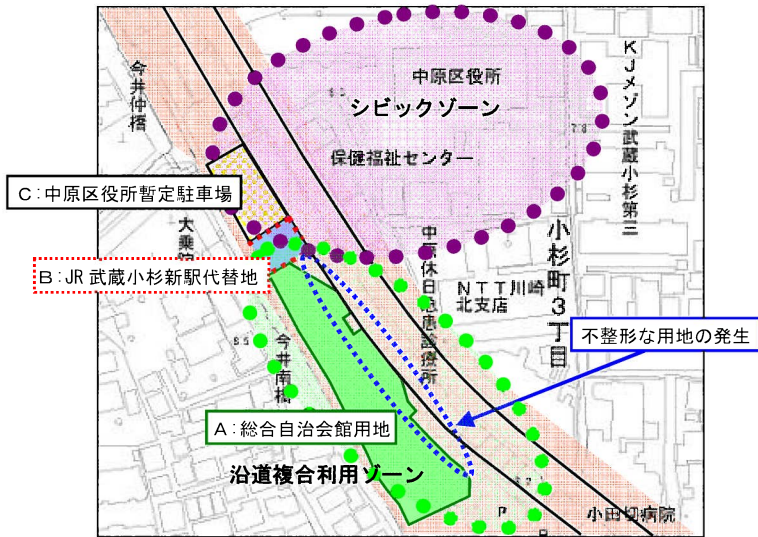
1 総合自治会館周辺の土地利用の現状

(1) 市有地の低未利用地化

- A：総合自治会館用地 …平成31年度に3東地区に移転予定
- B：JR武蔵小杉新駅代替地 …平成28年7月に買戻し期間満了
- C：中原区役所暫定駐車場 …平成26年度で機能終了

(2) 総合自治会館用地の敷地形状

道路拡幅後、総合自治会館用地や本用地に接する残地が不整形な状況が発生



2 課題等

- ① 国道409号(小杉工区)は、道路混雑や歩道が狭く、早期整備が必要
- ② 道路の拡幅予定地には、多くの商店・住居が立地
- ③ 多く地権者が沿道への残留を希望しており、市有地の有効活用に向けた地域要望
- ④ 沿道に近接するニヶ領用水を活かした空間づくりに向けた地域要望
- ⑤ 今井エリアから沿道への歩行者動線が少ない状況

3 総合自治会館用地周辺の取組の方向性

総合自治会館用地は、国道409号拡幅整備事業の先導的役割を担うため、民間活力を導入した共同化事業を視野に、①沿道の賑わい存続を図り、②沿道権利者の移転先確保するため、沿道複合利用ゾーンにふさわしい具体的な土地活用の検討を進める。
沿道複合利用ゾーンとシビックゾーン及び今井地区との結節点であるJR武蔵小杉新駅代替地は、総合自治会館に隣接しており利用価値が高いことから、沿道複合利用ゾーンとしての活用を視野に、買戻しの検討を進める。

4 土地利用検討の方向性(民間活力を活かした沿道まちづくり)

(1) 基本的な考え方

- ① 検討を進める共同ビルの低層部は沿道の賑わいに資する店舗等を、上層部は沿道権利者の移転先に資する共同住宅の導入を図り、沿道まちづくりを推進する。
- ② シビックゾーンと沿道複合利用ゾーン、今井方面と沿道との連続性を図るとともに、桜まつり等の地域コミュニティの形成に寄与する交流空間として、広場的な機能を検討する。
- ③ 地域の自然環境資源であるニヶ領用水との近接性を活かし、沿道や広場等との一体感・連続性を創出し、憩いと潤いある魅力的な空間を形成する。



(2) 取組イメージ

※イメージパースは現時点での想定です

① H26~28年度：敷地整理(土地区画整理事業等)に係る検討・調整

⇒自治会館用地と拡幅後に建替可能な地権者用地の敷地の整形化に係る検討・調整

② H28~33年度：共同化事業の推進

⇒民間活力を導入し、共同化事業の推進



5 今後のスケジュール(予定)

	2015年度 (平成27年度)	2016年度 (平成28年度)	2017年度 (平成29年度)	2018年度 (平成30年度)以降
国道409号 沿道まちづくり	●敷地整理の調整 ●自治会館用地の 土地利用検討	●敷地整理の実施 ●自治会館用地の 共同化に係る取組		●敷地整理の完了 ●共同化着工 (H31 予定)
小杉町3丁目 東地区再開発事業	●権利変換認可	●着工		●完成(H31 予定)