

株式会社アルメック

駅周辺まちづくり のしごと



駅周辺に関わるまちづくりの状況

我が国では、ロードサイドへの都市機能の移転や都市周辺部での住宅地開発等、都市の郊外化が進んでいました。このような中、近年は、郊外からまちなかへの回帰が起きていると考えられます。

都市の中心部を見直す動きがあり、まちなかの再生が重要なテーマとなりつつあります。

モノをネットで買う時代にまちなかでのコトを望む嗜好、交流機能としてのまちの機能、あるいは、スマートシティ等の技術進展によるまちなかの魅力アップの可能性など、今後のまちづくりに期待が膨らみます。

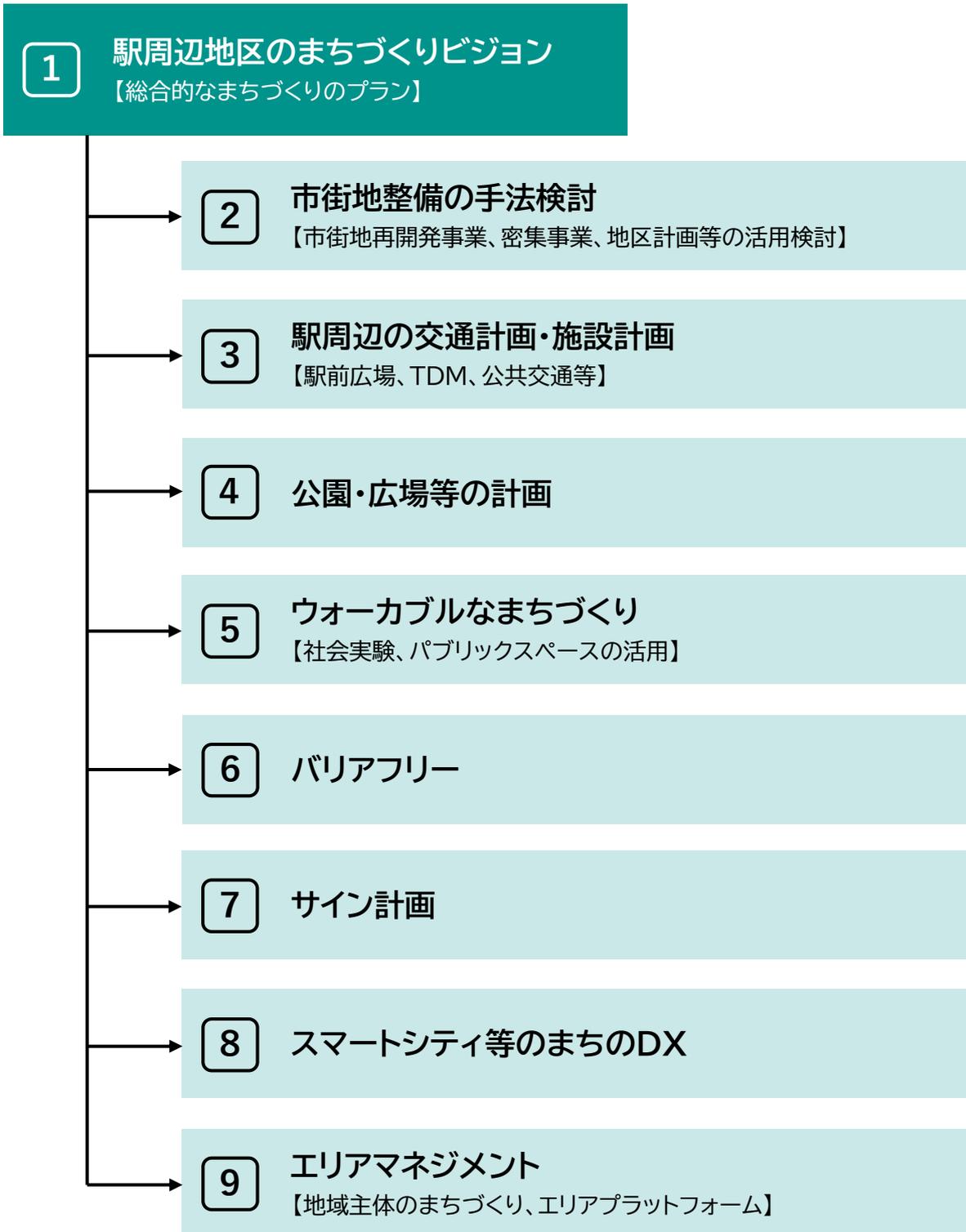
国土交通省は、「駅まちデザイン」を発表し、駅を中心としたまちなかの再生のあり方を示しています。

株式会社アルメックでは、これまでも、まちなかに注目して、コンサルティングをしてきました。このような経験を活かして、駅周辺のまちづくりに取り組んでいきます。

アルメックのしごと

株式会社アルメックでは、駅周辺のまちづくりのビジョンづくりから、交通計画、まちづくりの体制づくりまで、幅広い業務を行っています。

駅周辺まちづくりの全体像を捉えて、的確なコンサルティングと情報提供を行い、各部門の業務を遂行しています。



これまでの取り組み

1 駅周辺地区のまちづくりビジョン

【総合的なまちづくりのプラン】

駅周辺地区の再生において、将来に向けてビジョンをつくり、関係者が共通の目標を持って、市街地整備や、地域主体のまちづくり活動を進めることが重要です。

弊社では、数多くのビジョン策定に関わっています。ここでは、平塚駅周辺地区、平和島駅周辺地区の事例を紹介します。

平塚駅周辺地区将来構想（令和7年3月策定）【神奈川県平塚市】

<まちづくりのスタート>

平塚駅周辺地区は、建物や都市基盤の老朽化等を要因として、来街者等が減り、空き店舗が増え、まちの活性化が課題となっていました。

弊社では、平成30年より、地域主体の取組でまちなかの活性化を実現するための業務をお手伝いしています。

このような中、平塚まちなか活性化隊が組織され活動を始めたところ、活性化の兆しが生まれてきました。



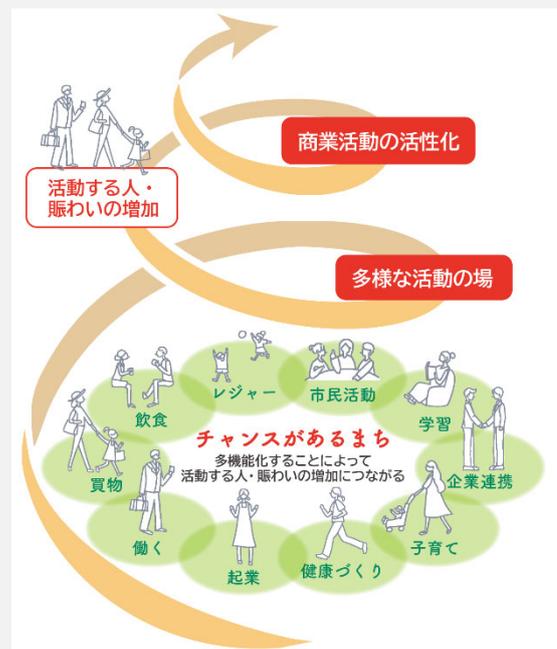
平塚まちなか活性化隊

<平塚駅周辺地区将来構想>

活性化の兆しは、建物の建て替え等の動きに繋がりました。そこで、平塚市は、令和4～6年度で、将来に向けたビジョンとして、将来構想を策定することになり、弊社がお手伝いすることとなりました。

商店街のまちから、多様な活動ができるまちにリニューアルし、みんなのリビングとするコンセプトを設定しています。

このコンセプトに沿って、どのような活動をしたいか、幅広く市民等から意見を集め、まちの活動のイメージを作成しました。（次ページ）

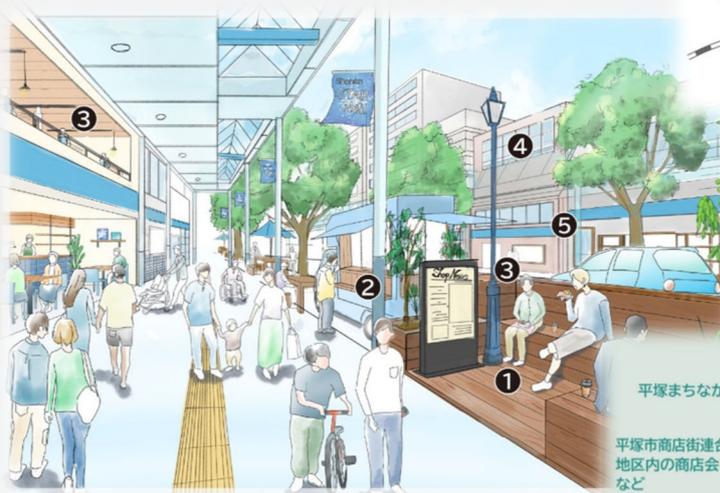
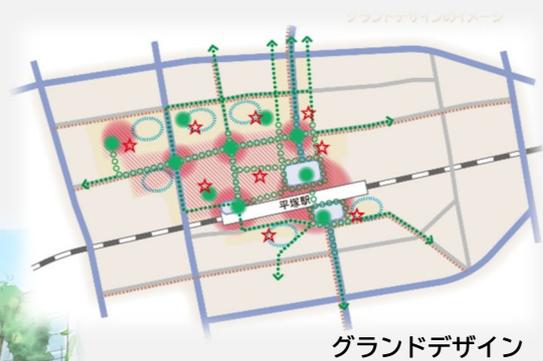


多機能化によるまちの活性化のイメージ

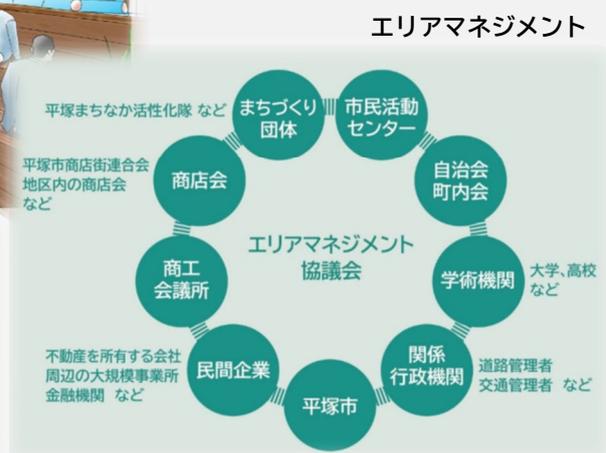
<将来のまちの活動イメージ>



まちの空間イメージや、実現化のためのエリアマネジメントについても提案しています。
令和7年度以降、この将来構想に即して、官民連携のまちづくりが推進されます。



空間イメージ



平和島駅周辺地区グランドデザイン（令和7年3月策定）【東京都大田区】

<策定の目的と概要>

平和島駅は京急本線の主要駅で、周辺には商店街や住宅地が形成され、公園などの公共施設も充実しています。一方で、建物の老朽化や細街路、駅前空間の不足などの課題があります。これらの解決に向けて、区が住民や事業者とまちのビジョンを共有するための「平和島駅周辺地区グランドデザイン」を策定することになり、弊社はそのサポートを行いました。



駅前の様子



地域資源



地域資源

<住民・事業者等との意見交換のコーディネート・将来像のビジュアル化>

まちの理想的な姿や駅周辺に必要な要素を明確にするため、住民や鉄道事業者と意見交換を行い、ビジョン策定に向けたコーディネートを行いました。また、ビジョンに対して多くの人に共感してもらうためには、将来のまちのイメージを視覚的に示すことが重要です。そのため、平和島駅周辺の魅力や可能性を大切に、ワクワクするようなまちの未来像や取り組みをビジュアルで表現することに努めました。



まちの未来像 1



まちの未来像 2



まちの未来像 3

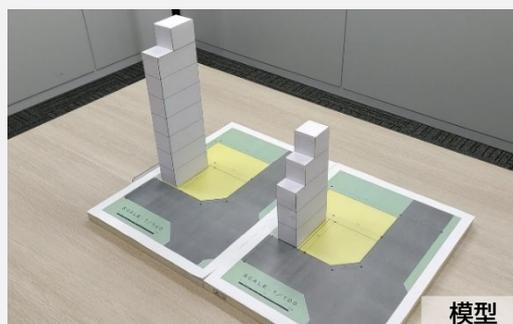
2 市街地整備の手法検討

【市街地再開発事業、密集事業、地区計画等の活用検討】

駅周辺の再整備をしていくにあたり、市街地の整備手法を検討していく必要があります。整備手法には、駅前を大きく変えていく再開発事業や建替えに併せて変えていく地区計画、防災性の向上を図る密集事業等様々な手法があります。弊社では、それぞれの地域に合った手法を検討するとともに、地域の方々と話し合いながら、都市計画決定や事業開始に向けた支援を行っています。

西新宿地区まちづくり【東京都新宿区】

新宿駅と超高層ビル群を、オフィスワーカーや観光客が行き交うエリアの中で、周辺の街区規模と比べ、敷地面積や建築規模も比較的小さいエリアを対象に、まちづくりの検討を行いました。地域から「雑多な商店街、飲食店などでにぎわいのあるところが魅力」という話もあり、再開発ではなく街並み誘導型地区計画の検討を進めています。街並み誘導型地区計画の内容を地域の方により理解していただくために、シミュレーションを行い、結果を模型で示す等を行いました。



西小松川町、東小松川一・二丁目地区まちづくり【東京都江戸川区】

狭い道路が多く、地震や火災による危険度が高い等防災上の課題を抱えている地域において、安全で暮らしやすいまちに向けて地域の方と話し合いを重ねて、地区計画の策定、密集事業の導入の支援を行いました。特に、災害時に避難道路として活用できる主要生活道路の検討の際は、逃げ地図づくりなど地域の方にわかりやすく実感してもらえる工夫をしながら話し合いを進めました。



3 駅周辺の交通計画・施設計画

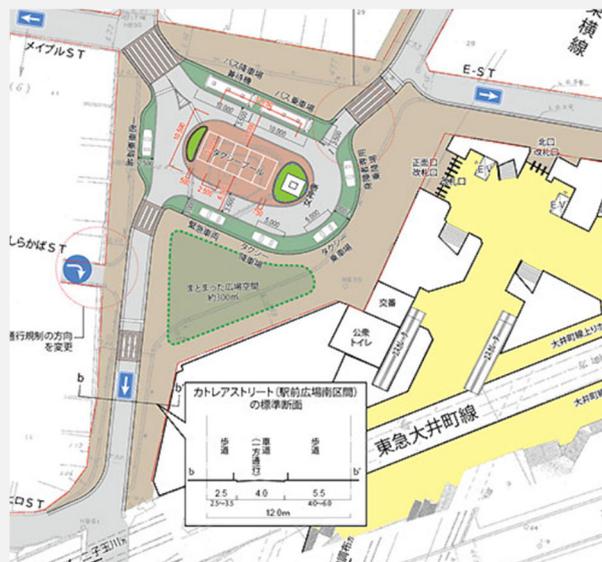
【駅前広場、TDM、公共交通等】

駅周辺の交通計画や施設計画は、利用者の需要や中長期的な社会動向、その地域の特性など幅広い視点に立つことが重要です。弊社が携わった自由が丘駅前広場再整備の事例と牛久駅東口のTDMの事例をご紹介します。

自由が丘駅前広場再整備計画【東京都目黒区】

駅前広場の計画では、周辺の市街地との接続や、オープンスペースの確保により、「居心地の良い、歩きたくなる空間」とすることが求められています。また、すべての人が利用しやすいように、ユニバーサルデザインやバリアフリーの視点も欠かせません。

自由が丘駅前広場再整備では、2年間にわたり、地元との懇談会を通じて検討を重ねました。その結果、待ち合わせやイベントスペースともなる歩行者広場の確保、歩道幅の拡張、効率的な車両動線の確保、全体的なバリアフリー化・景観向上など、限られた空間の中で質の高い駅前広場へと生まれ変わりました。



自由が丘駅前広場の計画案

牛久駅東口駅前広場に関するTDM、公共交通施策【茨城県牛久市】

茨城県牛久市の牛久駅東口は、自家用車でのキス・アンド・ライド(送迎車両)の増加により、駅前広場の交通混雑が発生していました。駅前広場の改修に伴い、送迎車両を適正化するためのTDMが必要になっていました。

送迎車両への手渡しアンケート調査を行い、送迎から徒歩、自転車、公共交通への転換を促すためのモビリティ・マネジメントの取組を実施しました。具体的には、1人ひとりの日常の移動に対して、公共交通等を利用する場合の経路、料金、カロリー消費量、環境負荷の軽減量等の情報を提要する個別アドバイスを行いました。

さらに、送迎が多い居住地区を分析し、コミュニティバスかっぱ号の「通勤ライナー」を2ルート導入し、送迎車両からバスへの転換を促しました。



コミュニティバスかっぱ号

近年では、公園や広場の使い方が多様になってきています。特に、駅周辺では住宅地とは違う機能が求められるようになってきています。弊社では、地域の方々と話し合いを重ねながら公園・広場等の計画を行っています。

岩淵町かっぱ広場の再整備【東京都北区】

<目的と概要>

岩淵町では、地域住民が主体となり区と連携しながら、まちづくりを行っています。その中で、地域の中にある広場をリニューアルすることになり、リニューアルに向けた支援を行いました。

<広場の計画>

広場を再整備するにあたり、まちづくり協議会でどのような広場にするか検討支援を行いました。どのような広場にしたいか、大きな地図を囲み、みんなで話し合いを行う中で決めていきました。



協議会の様子



協議会検討図

<小学生の参加>

実際に広場を使うであろう地域の小学生を対象にし、再整備する広場の園名板のデザインを選んでもらいました。



小学校の様子

<完成後お披露目イベント>

広場の完成にあわせて、実際に整備したかまどベンチを活用し、災害時に役立つ防災ワークショップ等を行うイベントを開催しました。



テープカット

<リニューアル前の広場とリニューアル後の広場>



リニューアル前



リニューアル後

5 ウォーカブルなまちづくり

【社会実験、パブリックスペースの活用】

まちなかににぎわいを創出するために、居心地が良く歩きたくなる空間をつくるのが世界的な流れとなっています。弊社でも、ウォーカブルなまちなかに向けて、様々な地区で支援を行っています。

平塚駅周辺での滞留空間づくり【神奈川県平塚市】

平塚駅周辺地区では、商店街通りを対象に社会実験を行いました。通りに訪れた方がゆっくりできる場所をつくり、どのような空間が求められているのか、どの程度にぎわいができるのか実験を行いました。



常陸大宮駅周辺での快適な歩行空間づくり【茨城県常陸大宮市】

常陸大宮駅から延びる道路の再整備に向け、どのような道路空間が求められているのか、社会実験を行いました。近くに病院があることから、リハビリ等で利用者に使っていただけるような空間をつくるため、ゆっくり歩く人用レーンをつくる等の実験を行いました。



日立駅周辺での駅前空間づくり【茨城県日立市】

日立駅前の再整備に向け、駅前にどのような空間が求められているか、滞留空間をつくり実験を行いました。実験に伴い、参加者へアンケートも行いました。



6 バリアフリー

バリアフリーに関わる計画は、平成 14 年の交通バリアフリー基本構想から、平成 18 年にバリアフリー法でバリアフリー基本構想が策定可能となり、平成 30 年の改正バリアフリー法ではマスタープランである移動等円滑化促進方針の策定が可能になりました。また、令和2年のバリアフリー法の改正では、「心のバリアフリー」の観点からソフト対策の強化も進んでいます。これまで様々な自治体で地域住民、当事者の方々に参加してもらいながら、計画策定支援を行っています。

バリアフリー基本構想等の実績

交通バリアフリー基本構想策定(H14～)

交通バリアフリー法に基づき、鉄道駅と駅までの経路のバリアフリー化を推進する計画

■実績

東京都	葛飾区・目黒区・日野市
神奈川県	小田原市・川崎市・相模原市
埼玉県	さいたま市・所沢市
茨城県	日立市



まちあるき点検



点検後のワークショップ

バリアフリー基本構想策定・改定(H18～)

鉄道駅のみではなく、施設(建築物)やそれらを結ぶ経路のバリアフリー化や、心のバリアフリーの推進をする計画

■実績

東京都	足立区・大田区・葛飾区 渋谷区・品川区・中野区 目黒区・国分寺市・町田市
神奈川県	川崎市・茅ヶ崎市・相模原市
千葉県	柏市
茨城県	土浦市・日立市

移動等円滑化促進方針(H30～) (マスタープラン)

面的、一体的なバリアフリー化の方針を示し、広くバリアフリーの考え方を共有するためのマスタープラン

■実績

東京都	大田区
-----	-----

7 サイン計画

複数の交通が乗り入れるターミナル駅等では誰もがわかりやすく利用しやすくなるような案内サインの整備が求められます。配置の基準や、表記の統一など、案内サインのルールとなる整備計画の策定支援を行っています。

新宿区 新宿ターミナルの案内サイン整備【東京都新宿区】

多くの鉄道路線やバス路線等の交通機関が集まる大規模ターミナルである新宿駅周辺のサイン整備の検討、マップの作成を行いました。また、バリアフリールートにもなるエレベーターの位置とその動線を記載したバリアフリーマップの作成も行いました。



新宿ターミナルマップ

八王子市案内サイン整備計画【東京都八王子市】

八王子駅（JR、京王）において、サイン全体の統一を図るための「サイン整備基本ルール」、エリアごとのサイン整備の考え方をまとめた「サイン整備方針」、基本ルール・整備方針を基に具体的な内容を定めた「サイン整備計画」の策定支援を行いました。



八王子駅のサイン整備前後の比較

横浜市瀬谷区サイン計画・三ツ境駅周辺地区案内サイン等整備計画【神奈川県横浜市】

横浜市瀬谷区の三ツ境駅から長屋門公園までの案内看板サインの設置位置の検討、設計を行いました。



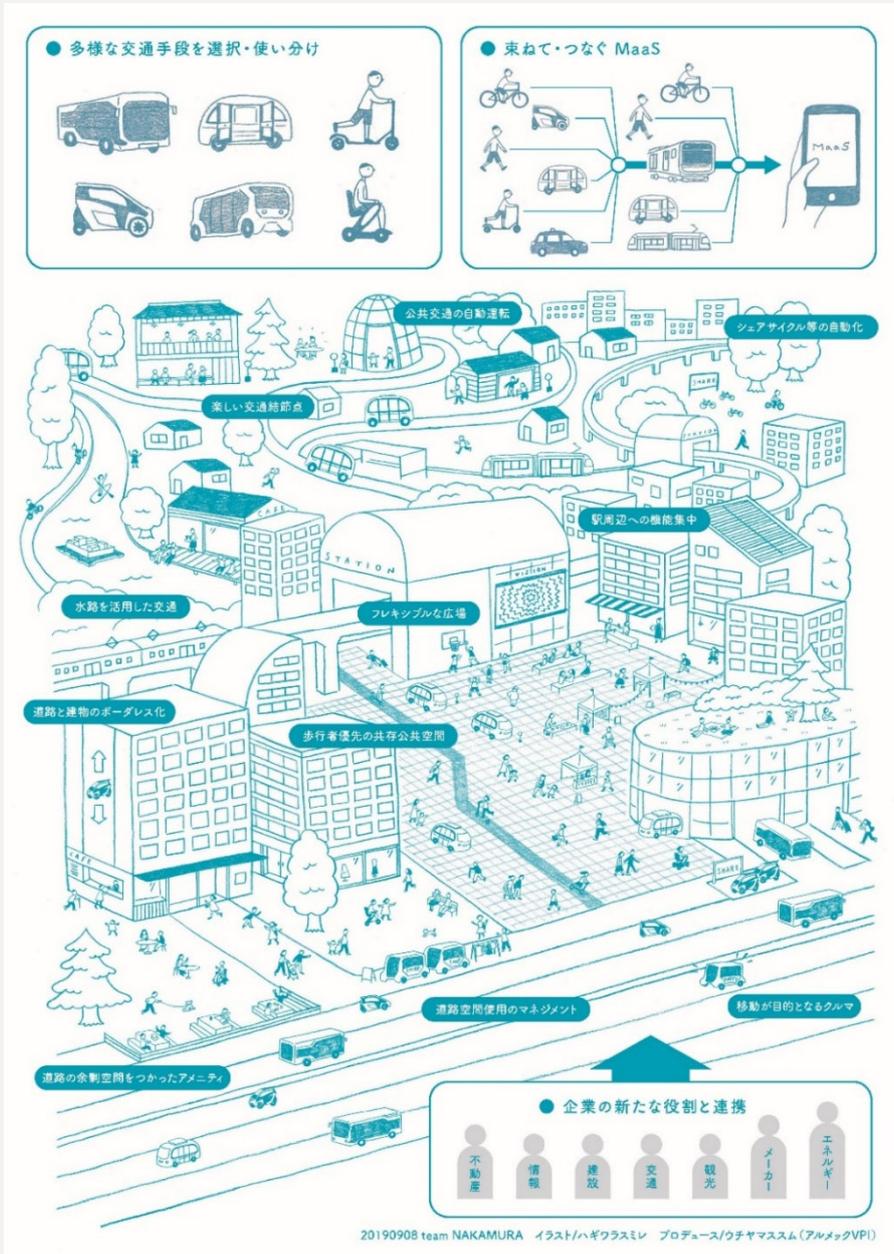
三ツ境駅周辺で設置した案内サイン

8 スマートシティ等のまちのDX

IoT やAIなどのデジタル技術を活用した都市機能の効率化や最適化が進められており、持続可能な都市の実現に向けて、交通・モビリティ、防災、健康・医療、教育・文化など様々な取組が実施されています。

弊社では、特に交通・モビリティ分野における自動運転や MaaS(Mobility as a Service)、スマートバス停等に注目し、日々進化する技術の実情を調査するとともに、導入可能性や効果検証等を行い、持続可能で快適なまちづくりを支援していきます。

スマートシティの考え方



9 エリアマネジメント

【地域主体のまちづくり、エリアプラットフォーム】

まちをつくることから、まちを運営する時代へ転換し、まちづくりにおける地域の主体性、体制づくりが重要になっています。弊社では、地域の方々への伴走支援を行いながら、地域主体のまちづくりを推進し、まちづくりの体制としてエリアプラットフォームをつくるお手伝いをしています。これにより、多様なエリアマネジメントのかたちを模索していきます。

笠間稲荷門前通りの事例【茨城県笠間市】

笠間稲荷門前通りは、東日本大震災の影響もあり、来街者の減少が続いていました。笠間市の道路再整備を契機に、地域主体のまちづくりによるまちの活性化に取り組みました。笠間稲荷神社の拝殿の柱の色を「笠間朱色」と名付けて、笠間朱色による街並みづくりを進め、空き店舗対策を進めたところ、まちが活性化し、まちづくり功労者国土交通大臣表彰、経済産業大臣より「はばたく商店街30選」に選定されています。

このような地域主体のまちづくり、そして、まちづくりの体制づくりを支援しました。

門前通りレトロ商店街
平成25年10月13日(日)

○ポネットバスが門前通りと笠間芸術の森公園の間を走ります。(無料乗車できます。)

門前通りと笠間芸術の森公園(笠間芸術の森公園)の間をつなぎます。
午前10時から午後4時30分まで概ね30分に1便(午後1時から2時まで休廊あり)
往復で30分 笠間稲荷神社(日本三大稲荷)に参拝しても1時間弱

定員を超える場合は乗車の順番をお待ちいただきます。
お乗車により遅れが生じる場合はお詫言いたします。

門前通り→芸術の森公園	芸術の森公園→門前通り
10:00	10:15
10:30	10:45
11:00	11:15
11:30	11:45
12:00	12:15
12:30	12:45
笠間稲荷神社の参拝中(13時~14時)	
14:00	14:15
14:30	14:45
15:00	15:15
15:30	15:45
16:00	16:15

門前通りでは、バスを下車してから笠間稲荷神社まで笠間朱色と案内人によるガイドがあります。

○アンティーク家具
古い家具を商店街に展示します。一部、販売も行います。お店自慢の骨董品も展示します。

○駄菓子屋
小さな駄菓子屋もやります。(笠間稲荷神社の仲見世)

○昔の笠間の写真の展示
笠間稲荷神社の仲見世で山中写真館所蔵の絶景の写真を展示












平塚駅周辺地区の事例【神奈川県平塚市】

平塚駅周辺地区は、江戸時代から商業のまちとして発展してきましたが、都市基盤や建物の老朽化、近年のEコマース等の影響により、来街者が減少しつつあり、まちの活性化が求められています。

平塚市は商業者や住民に呼びかけ、ロードマップを作成し、平塚まちなか活性化隊を組織し、地域主体のまちづくりに取り組んできました。

このような活動を進める中、この平塚まちなか活性化隊を中心に、企業、金融機関、大学、高校、商店街等によるエリアプラットフォームを構築することができました。



最後に

駅周辺まちづくりに関する計画、調査等を実施する際には、是非、株式会社アルメックへご連絡ください。

「駅周辺地区まちづくりのしごと」編集担当者



内山 征(執行役員)

まちのビジョンを、地域主体のまちづくりを進めながら策定し、合わせて、まちづくりの体制(エリアプラットフォーム)をつくっていきます。



植田 真衣

地域の課題解決に向けて、地域の方々話し合いながら、イベントや実験を通して計画策定の支援を行っています。



永島 奨之

地域のビジョン策定や地区単位の交通計画、駅前広場等の施設計画に携わっています。



今村 知亮

計画の策定に向け、地区の現況整理、関係者との調整、住民説明会の支援等に携わっています。



沼尾 航平

地域の方々とのまち歩き、ワークショップ、またはイラストの作成等、様々な手法で計画策定の支援を行っています。

株式会社アルメック

ALMEC CORPORATION

〒160-0022 東京都新宿区新宿5丁目5番3号 TEL 03-3353-3203(代表)

FAX 03-3353-2411 E-mail hq@almec.co.jp