

## 2

## 豊かな生活を育む

## はじめに 将来像を実現するための基本的考え方

幸区は、かつて東芝や明治製菓などの工場があり、工業都市として栄えてきました。しかし、社会情勢や経済活動などの変化により、工業都市から変化しつつあります。現在は、工場跡地や幹線道路沿いに大規模マンションが建設されるなど住宅地としての性格が強くなりつつあり、身近な住環境の整備が必要です。

このため、環境と共生し、安全で活力あるまちを形成するため、次の視点から将来像の実現化を考えます。

## 1 環境共生のまちづくりを進めるために

## (1)地域特性を活かしたまちづくり

川崎駅西口周辺や鹿島田駅周辺などでは、新しい都市景観が創造されつつあります。一方で、周辺には、路地にプランターや鉢植えの緑が置かれるなど、生活感溢れる下町的な場所も残されており、幸区の地域特性といえます。幸区を豊かな生活が育まれるまちにするためには、この地域特性を活かしながら、新しい都市景観とうまく融合し、一体的に整備することが必要と考えます。

## (2)地域コミュニティを大切にしたまちづくり

新しい都市景観が創造されると共に、新たに転入してくる人が増え、居住年数が長い人と短い人が2分する形で居住している特徴があります。物質的な豊かさと共に、心豊かな生活を育むためには、古くからの住民、新しく転入した住民、お年寄りから子供まで、多様な住民の交流を進めることが必要と考えます。

## 2 安全な生き活きまちづくりを進めるために

## (1)安全で安心して暮らせるまちづくり

区内には、木造住宅が密集し、緊急車両が通ることができない狭あい・行き止まり道路が存在する地区があります。それらの地区では、建物の耐震化・不燃化の推進、避難路の整備など安全・安心のまちづくりを進めることが必要と考えます。

## (2)賑わいのあるまちづくり

かつて区内の商店街は、地域住民や工場で働く人々の買い物場、交流の場として賑わっていましたが、現在では、大型店の出店や工場の移転など社会情勢が変化する中で、衰退が進んでいます。地域の多様な交流、賑わいを生み出す場として、地域商店街の活性化を図ることが必要と考えます。

以上のことから、次のような柱でまちづくりの方針を考えます。

まちをきれいにして誇りを持てる街にする  
人々が出会い交流できるまちづくり

## まちをきれいにして誇りを持てる街にする

### 1 基本方針

#### (1)住んで楽しい住宅地の整備

良好な住環境づくりを進めるために、住宅の共同化やまちなみに配慮した住宅整備などによって、生活道路などの基盤整備を進めます。また、緑があふれ、うるおいのある、住民が誇れる住宅市街地の再生、改善を進めます。

そのためには、住民参加によって、地区計画や建築協定も視野に入れながら、まちのルールづくりを進めます。

#### (2)密集住宅地の改善

緊急改善地域を設定し、狭あい道路の解消と適度な密度の住宅地の形成を進めます。また、建て替えに際して、建物の耐震補強、不燃化を図ると共に、ブロック塀の生垣化など緑化を進め、災害に強く、また景観にも配慮した密集住宅地の改善を進めます。

#### (3)地域商店街の活性化

空き店舗の積極的活用などのソフト展開を進めると共に、地区計画などによって、商店街の一階の用途制限（商業として利用する）を定め、商店街の連続性を確保します。

また、商店街のバリアフリー化や時間帯によっては歩行者天国にして、近所で歩いて買い物することが多い高齢者が、安心して買い物できる条件を整備します。

### 2 現状課題

#### (1) 下町的な良さの残る住宅地

幸区は、住宅地開発が計画的でなかった歴史背景があり、住宅密集地・狭あい道路・商、工、住が混在しています。このように、一部準工業地域に指定されている地域では、住宅と中小工場や倉庫が立地しており、住工調和のまちづくりが課題になっています。

立地的には、駅に近いので利便性が高く、また、戦前からの古い住宅地になっています。現在、大規模工場跡地では、今までにない大きな規模のマンションが集中的に建設され、低層の住宅地に高層のマンションが建つなど、地域で問題になっています。また、一方で住宅地の敷地規模は細分化され、建て替わっても3階建までという状況です。それに対して、多くの住民は将来にわたっても3階建程度の街並みが良いと感じています。また、交通量の多い大きな通り沿いでは、車の音がうるさいが、それ以外の住宅地内は静かな住環境になっています。このようなことから、アンケートでは、「下町的な良さがあり、静かで、住み心地のよい住宅地」として居住者は評価しています。

このように、住宅地の整備については、現在の静かな住環境を守りながら、生垣、花壇、道路などの地域清掃活動の推進によって、さらに良好な住環境をつくることが課題です。

## (2) 防災上改善が必要な密集住宅地

幸区では、住宅密集、狭あい・行き止まり道路があり、防災上危険な地域があります。老朽化した建物については、地震の際の倒壊や火災の発生、延焼の危険が考えられます。

また、住宅周りの道路が4m未満という地区がかなりあり、将来建替え困難となる住宅地が見受けられます。

このようなことから、住宅地周りの道路整備など、安全な住環境の整備が課題であり、建替えの困難が予想される地域では、住宅地周辺の狭あい道路の拡幅等、まちづくりに向けての住民同士の話し合い、協力が必要です。

また、敷地の細分化を防ぐ土地利用制限によって、密集住宅地のこれ以上の発生に歯止めをかけることが課題です。

## (3) 地域商店街の活性化の必要性

区内の商店街の多くは、大型店の規制緩和以来、スーパーや大型チェーン店の進出が進み、衰退が進んでいます。かつて店舗であったものが、マンションに建て替わり、それに伴い一階部分が駐車場として利用されるようになり（20戸以上のマンションは駐車場設置が義務付けられている）、商店街が歯抜け状態になっています。現状では、商店街で生鮮3品など、日用品を買い揃えることができない状況になっています。

また、商店街は違法駐輪の自転車や通過交通の自動車が入ってきており、歩行者が安全で快適に買い物できる空間になっていません。

利用者側にとっても、買い物には自転車や車で行く場合が多く、駐輪・駐車場が整備されていな

い商店街には、なかなか足が向かない現状です。

このような状況から、後継者が不足し、今の世代で閉める店舗も多く、それに伴う空き店舗の増加で、ますます衰退が進むという悪循環に陥っています。

このように、地域の商店街は厳しい状況に置かれていますが、歩いて行ける近さに日用品を買い揃えることのできる商店街があることは、生活者にとって利便性が高く、住みやすい条件であり、高齢化社会を迎える上で、地域の商店街の活性化が課題となっています。

商店街も夜店などのイベントや日常的に地域との関係を深める企画が出ており、それらの輪を広げていくことが課題です。

### 3 まちづくりの提案

#### 1 住んで楽しい住宅地の整備

##### (1)良好な環境づくり

耕地整理等で生活道路等の基盤が一定程度整備されている地区と、基盤整備が行われず、道路に接していない住宅がある地区があります。住宅の建替えにあたっては、共同化や協調化などにより、生活道路等の基盤を整えるとともに、良好な住環境づくりを進めていき、緑があふれ、うるおいのある、住民が誇れる住宅市街地の再生、改善を進めます。その際には、景観形成促進法の適用を検討します。

##### (2)まちのルールづくり

幸町など、比較的低層住宅が多い地域では、今後も低層の住宅環境を維持するために、住民発意のもと、新たに建築する建物については、地区計画制度等の導入により、建物の高さを3階程度に制限するとともに、多様なまちづくりメニュー（建築協定、地区計画、景観形成地区等<sup>1</sup>）によって、密度や形態、街並み等のルールを検討し、低層で、ゆとりのあるまちづくりを進めます。

そのために、地域まちづくり組織の形成、活性化を図ります。また、住民自らまちづくりルールを検討するに当たっては、第三者の専門家の派遣を行います。

#### 1) 建築協定、地区計画、景観形成地区

< 建築協定 > 一定区域における建築物について、その区域の良好な環境を維持・増進するために、当事者全員の合意によって、建築物の位置、構造、用途、形態等について、法の一般的基準を超えた基準を定めることができる制度です。

< 地区計画 > 地区毎の特性に応じて、土地利用の方針や地区施設整備の方針などよりきめ細かく、より水準の高いまちづくりのルールを住民参加に基づいて決めていく制度。

< 景観形成地区 > 都市景観の形成を促進する必要がある地区を指定し、地区の関係住民が設立する景観形成協議会と市の協議を経て景観形成の方針・基準を定め、建築行為などの届出や公共事業の推進によって都市景観の形成を図ります。

### (3) 住民参加による周辺まちづくりとの一体的な住宅団地建替え

老朽化した住宅団地の建替えにあたっては、周辺地域と一体的なまちづくりを進めます。また、大規模な社宅跡地の再開発にあたっては、周辺環境と調和のとれた開発とするために、建築のルールづくりを行います。

### (4) 地域との調和による高層マンション建設

高層マンション建設にあたっては、事前に周辺住民と協議を重ね、地域との調和による高層マンション建設を進めます。

低層住宅地でのマンション建設に対して、地域でのまちづくり組織を立ち上げ、ルール作りを行います。また、市は高度制限等、法的規制誘導策の検討を進めます。

## 2 密集住宅地の改善

### (1) 狭あい道路の解消と適度な密度の住宅地の形成

緊急改善地域を設定し、用途地域を見直し、狭あい道路の解消を進めるとともに、建築協定、地区計画の導入により、最低限敷地面積を設定、生活道路の整備を進めます。

また、建替え時には共同化（連担建築物設計制度）<sup>2</sup>を導入します。

#### 2) 連担建築物設計制度

・4m未満の狭幅員道路に面する敷地では通常建替えができませんが、この制度を適用することで、隣接する広幅員道路に面する敷地と同一の敷地とみなし一体的に建替えることで、「既存建築物」と同様の容積率の「新築建築物」を建築することがそれぞれ可能となる制度です。（建築基準法 86 条～86 条の 6）

## (2)火災・地震災害対策

建替えに際して、建物の耐震補強と共に、不燃化を図ります。

また、建物周りの空地や緑、小広場を整備して延焼の防止を図ります。

防災・防犯上も危険のある老朽化したブロック塀は、地域でルールを定め極力ネットフェンスや生垣に変え、景観上も緑とうるおいのある路地空間を整備します。

## (3)地域まちづくり組織の形成、活性化

密集市街地の改善に向けて、地域まちづくり組織の形成、活性化を図ります。

# 3 地域商店街の活性化

## (1)商店街と住民の新しい関係の構築

空き店舗等の積極的な活用

- ・若い企業者に空き店舗を貸し出す（コミュニティビジネス）など、新たな商売を始めるきっかけをつくり、商店街活性化の起爆剤にします。
- ・また、地域住民の交流場所として、気軽に利用できる施設として活用するなど、商店街を人々が集うまちづくりの拠点として位置づけ、活性化を図ります。

エコマネー（地域通貨）導入などのソフト展開

- ・エコマネー（地域通貨）の導入など商店街の活性化策を取り入れ、住民との関係を構築するとともに、区内や市内他地域との交流商業形態を検討します。また、スーパーと商店街の棲み分けについても検討します。

### 3) エコマネー（地域通貨）

- ・特定の地域、特定の分野だけで流通する限定通貨。ボランティア活動の対価として商品やサービスの提供が受けられる通貨など様々な形があり各地に広がっています。

## (2)商店街としての商店の連続性の確保

商店街としての街なみを維持するために、商店の連続性の確保しつつ、建物の密集化、高層化を防止するために、地区計画などにより、一階を商店として利用することを義務づける用途制限や、高さの最高限度などを定めます。

### (3)安心して買い物できる条件整備

道路管理者の協力を得て、終日あるいは15時以降歩行者天国にして安心して買い物できる空間にします。

また、人々が安全、快適に買物をし、集える空間として、商店街のバリアフリー化を図ります。特に、歩いて買い物することの多い高齢者にとって利用しやすい場所とするために、休憩できるようにベンチなどを設置するなど、商店街を生活の核として位置づけます。

商店街と住宅地をつなぐ道路等を改善し、アクセスの向上を図ります。

駐車場の確保を検討

### (4) (仮称) 商店街振興条例の制定

大規模小売店舗の立地にあたっては、地元商店街との協力や、地域に対する貢献活動を義務づける(仮称)商店街振興条例の制定を進めます。

- 4 世田谷区では、既存の商店街にチェーン店や東京資本の商店が立地した時、それら商店が商店街に加入しないことや、地域の商店街諸活動に非協力的など、地域商店街振興の上から、問題が指摘されていました。世田谷区ではそのようなことを防止し、地域商店が一体となって商店街振興に取り組むことを定めた商店街振興条例が定められています。日吉地区商店街連合会では世田谷区の事例を参照に、条例を検討する動きが始まっています。



## 人々が出会い交流できるまちづくり

### 1 基本方針

#### (1) 身近に利用できる施設を増やす

区民の活動拠点として、区役所など既存の公共施設を開放する。また、各施設の空き情報などを周知し、各施設の効率的な活用を図ります。

周辺住民が利用できる活用できる施設を大規模開発時に設置するなどの施設設置のルールづくりを進めます。

#### (2) 地域のまちづくり組織形成

住民が交流し、地域のまちを考え、まちづくりを実践していく組織・仕組みを構築する。また、高齢者支援などのボランティアや NPO などの既存の組織と連携し、様々な市民活動の活性化を図ります。

### 2 現状課題

#### (1) 身近に利用できる施設の不足

市民活動を推進するための集会施設・公共施設が少ないため既存施設の利用が混雑しています。また、利用・管理が閉鎖的であり、自由に使いづらい状況です。

また、保育園（夜遅くまで対応できる）など、生活を支える公共施設が不足しています。

このような状況を解消するために、住民が交流し、地域のまちづくりを考える場としての空間を確保することが課題です。また、各施設を効率的に活用するために、運用・管理の情報の一元化、及び区民に対して各施設の運営状況の周知を行うことが必要です。

#### (2) 地域活動の情報不足と地域コミュニティの希薄化

幸区では、町内会・自治会は、古くから行政と一体となって、社会福祉や体育振興、防災、防犯、防火、青少年の指導・育成・保護など、地域課題に取り組んできました。また、お祭りや新年会

など、地域コミュニティを育む活動も実施してきました。

しかし、核家族化などの要因から住民同士のつながりが薄れていること、住民同士の話し合える場も少なくなっていることも事実です。

また、様々な活動が行われていますが、それらの情報を区民が簡単に手に入れられる仕組みは整備されていません。

今後は、幸区内で、取り組まれている多様な活動情報を取りまとめ、区民がそれらの情報を容易に入手できるように、情報発信することが大切です。

また、元気なお年寄りが小学校などと連携して青少年の指導にあたるなど、各活動の連携を促すことも大切です。

このように、地域の活動情報の発信や各活動の連携を促し、多様な地域課題解決の推進役となるまちづくり組織の形成を図り、既存の町内会等の組織と整合をとりながら、行政と一体となって活動することが課題です。

### 3 まちづくりの提案

#### 1 身近に利用できる施設を増やす

##### (1) 既存ストックの活用

活動施設として空教室等の未利用施設を公開します。また、「地域再生推進のためのプログラム 1」にのっとり行政に、区役所などの公共施設の公開を求めます。その際には、既存の公共施設のバリアフリー化を進め、誰もが利用できる施設として整備します。

地域住民の参加で公共施設の運営規則等を見直し、高齢者から子どもまで、誰もが気軽に利用できる市民のニーズにあった施設の有効利用を行います。

また、既存の町内会館、老人いこいの家などの施設を見直し、改善を図ります。

##### 1) 地域再生推進のためのプログラム（H16年2月地域再生本部にて決定）

- ・「補助金施設の有効活用」を図るために、自治体が申請し再生本部が認定することによって、学校など国の補助金を使った施設の他用途への転用や国・県管理の河川にて河川敷の有効活用を可能にするもの。・・・オープン・カフェ等も可能。

## (2)新たな市民活動支援施設及び市民交流の場の整備

新たに市民活動を支援する施設として、総合情報センター、市民活動支援施設（中学校区程度）等を設置します。また、大規模開発時には、市民活動支援施設など周辺住民が活用できる施設設置のルールづくりを進めます。



高津区の区民活動ルーム

## (3)施設の周知

各施設を区民が利用しやすいように、各施設の空き情報などを周知し、有効な利用を図ります。

## 2 地域のまちづくり組織形成

幸区民によるまちづくり組織の体制や役割を検討し、住民が交流し、地域のまちを考え、まちづくりに参加、実践していく組織・仕組みを地域から作り上げていきます。その際、お年寄りや若者、男性、女性など地域の多様な人々が参加したくなる組織の形成を図ります。また、区民がまちづくりを学習する場、情報を得る場をつくります。

同時に、生活の中で、住民同士の交流が図れるように、歩行空間などにベンチやお休み石を置いて、誰でもちょっと休め、話し合えるような場をつくります。

そして、まちづくりだけでなく、高齢者支援組織などのボランティアやNPOなどの既存の組織と連携し、様々な市民活動の活性化を図ります。