

第5部

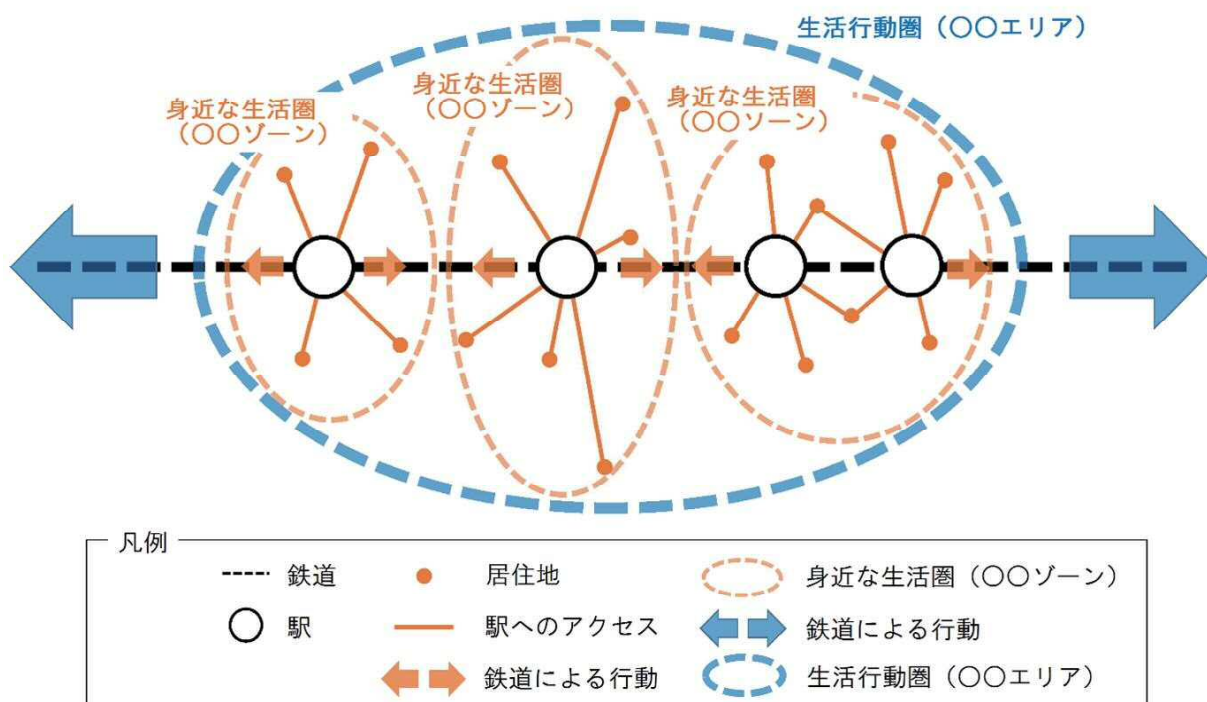
身近な生活圏別の
沿線まちづくりの
考え方

I 身近な生活圏別の沿線まちづくりの基本的な考え方

1 目的

- ・市民の生活行動圏は、鉄道沿線を主軸に広域的に展開しており、日常的な生活圏（身近な生活圏）は鉄道駅と各々の居住地を中心とした比較的狭い範囲で展開しています。
- ・高齢化や人口減少を見据えると、日常的な買い物や身近なコミュニティの形成単位などは身近な生活圏の中で行えることが望ましく、沿線まちづくりを進めるにあたっては、広域的な視点とともに、地域に身近な視点も重要であると考えます。
- ・全体構想においては、鉄道を軸に市民の生活行動圏が「北部エリア」、「中部エリア」、「川崎・小杉駅周辺エリア」、「川崎駅・臨海部周辺エリア」の4つに分けられることに着目し、それぞれのエリアにおけるまちづくりの基本的な考え方を示しました。
- ・そこで、区別構想においては、市民とまちづくりの方向性をより共有しやすくすることを目的として、身近な生活圏ごとにまちの特徴やまちづくりの方針を整理し、それぞれのゾーン内に掲げられている主なまちづくりの方針を明確にします。

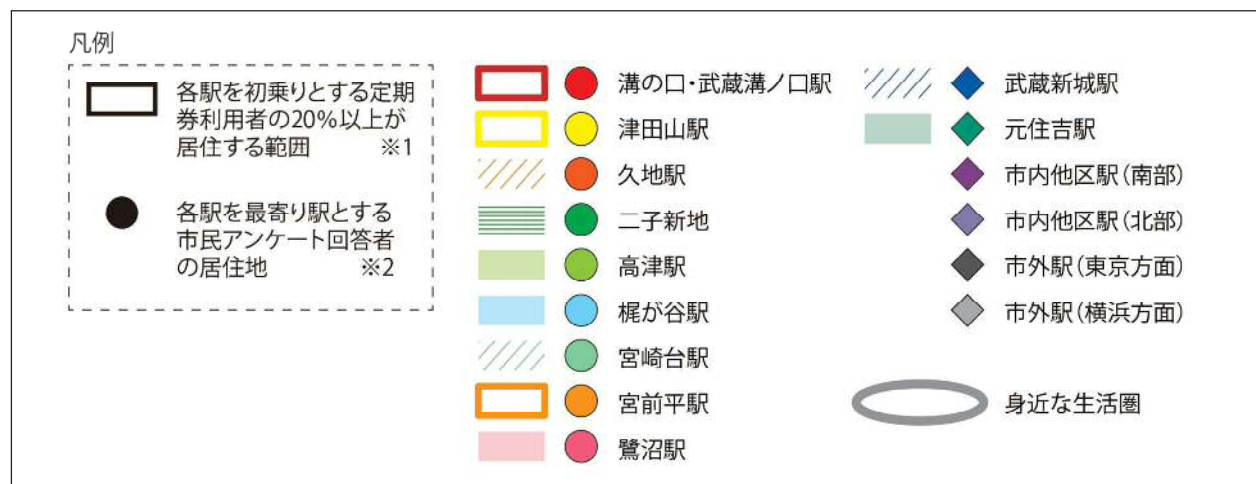
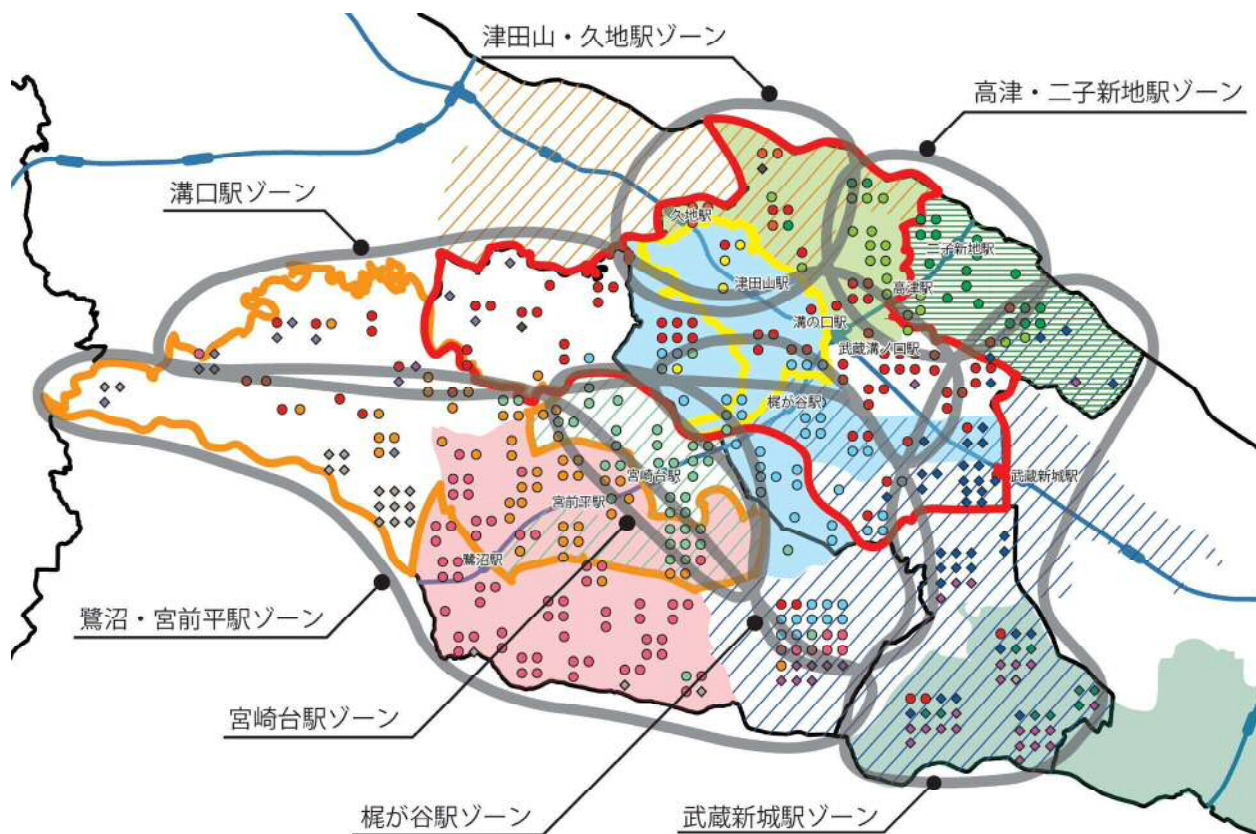
■生活行動圏と身近な生活圏の関係（イメージ）



2 中部エリアにおける「身近な生活圏」

・中部エリア内における「身近な生活圏」は、各鉄道駅の利用圏とおおむね一致すると考え、通勤・通学や日常的な活動における鉄道駅の利用圏などを踏まえ、次のとおり、7個のゾーンを設定しました。

※「中部エリア」には中原区の一部を含みますが、ここでは、高津区及び宮前区について整理しております。



※1 出典「大都市交通センサス（平成27（2015）年）」を基に作成

※2 出典「都市計画マスタープラン改定に向けたアンケート調査（平成27（2015）年）」を基に作成

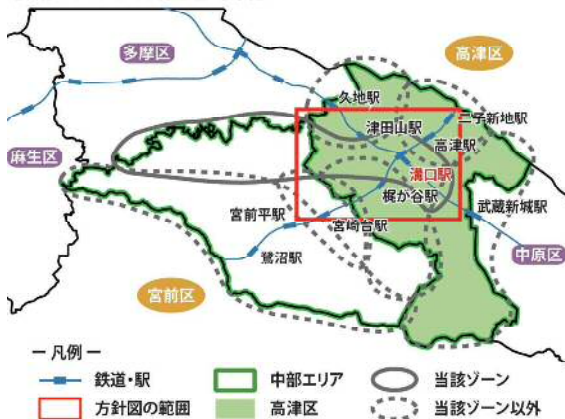
Ⅱ 身近な生活圏のまちづくり

溝口駅ゾーン

<ゾーンの概要>

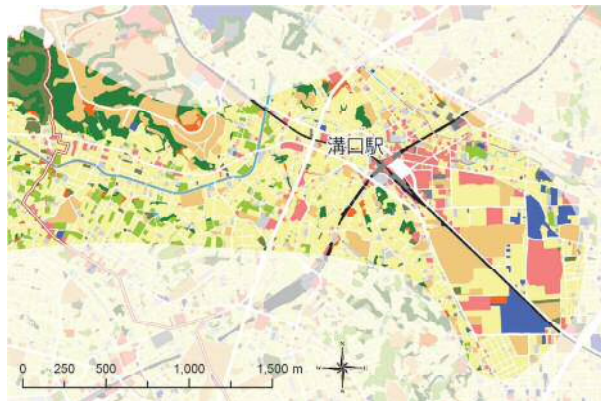
(1) 位置

【中部エリアにおける身近な生活圏】



- 凡例 —
- 鉄道・駅
 - 方針図の範囲
 - 中部エリア
 - 高津区
 - 当該ゾーン
 - 当該ゾーン以外

(2) 土地利用現況



出典：都市計画基礎調査（平成27（2015）年）

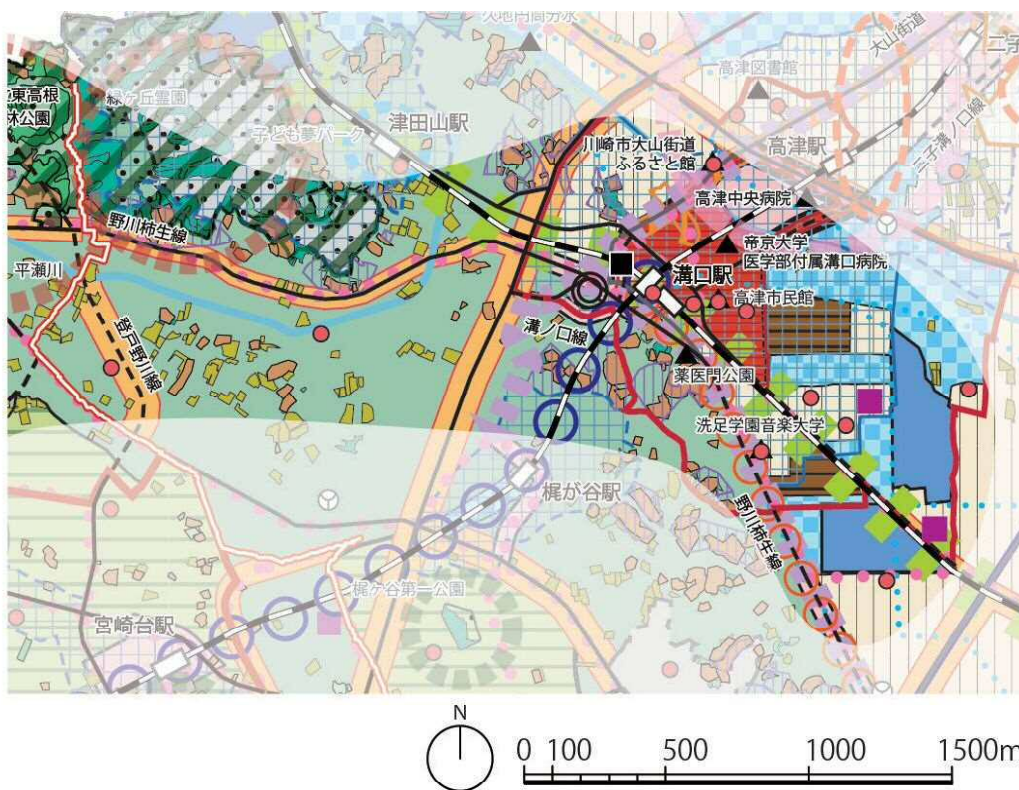
- 凡例
- 自然的土地利用
 - 農地
 - 山林
 - 河川、水面、水路
 - 荒地、海浜、河川敷
 - 都市的土地利用
 - 住宅系土地利用
 - 商業系土地利用
 - 工業系土地利用
 - 運輸施設用地、供給処理施設用地
 - 公共用地、文教・厚生用地
 - 公共空地・民間空地
 - その他の空地
 - 道路用地
 - 鉄道用地
 - 市区界

高津区の溝口駅を中心に、平瀬川に沿って、宮前区の向丘地区にかけて広がるゾーンです。駅周辺は、古くは大山街道を中心に栄え、昭和2（1927）年の鉄道駅開業後には多数の企業が立地するなど、早くから市街地が形成されており、中高層の住宅の立地が進んでいます。一方で、駅から離れた住宅地では、今でも農地や自然が多く見られますが、人口減少や高齢化が進みつつあります。また、通勤時間帯の道路の混雑等が課題となっています。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 溝口駅周辺地区は、高津区の拠点として、商業・業務、文化などの諸機能の集積を図るとともに、良質な都市型住宅の建設を適切に誘導します。また、暮らしに密着した身近な生活型商業や界限性をもたらす店舗の集積などを図り、昔ながらの雰囲気を残しつつ、溝口駅周辺の魅力と賑わいの核となるまちづくりをめざして、商業振興施策と連携し、住民や事業者などの発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- スプロール的に宅地化が進んだ丘陵地の住宅地は、「丘陵部住環境向上エリア」として、低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅などが調和した低密度の土地利用を図るとともに、中高層住居専用地域などでは、戸建住宅と中高層の共同住宅などが調和した中密度の土地利用を図ります。
- 平瀬川を中心に、河川の自然環境や景観を活かした潤いのある住環境と街なみ景観の形成をめざして、地区計画や建築協定などを活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- 上作延や神木本町（宮前区）、平（宮前区）、初山（宮前区）などに多く残る都市農地は、有効活用及び適正保全を図り、農地と宅地などが共存する良好な市街地の形成をめざします。
- 溝口駅を発着点とする路線バスの速達性・定時性の向上に向け、地域の特性に応じ、道路の整備など、バスの走行環境の改善に向けた取組を進めます。
- 平瀬川は、自然環境と親水性に配慮した、流域のまちづくりと一体となった河川整備をめざすとともに、環境の保全や活用をめざす住民主体のまちづくり活動を支援します。

■方針図



高津・二子新地駅ゾーン

<ゾーンの概要>

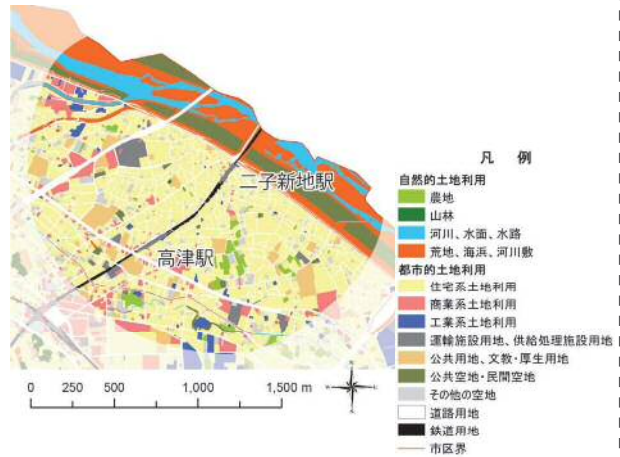
(1) 位置

【中部エリアにおける身近な生活圏】



(2) 土地利用現況

出典：都市計画基礎調査（平成27（2015）年）

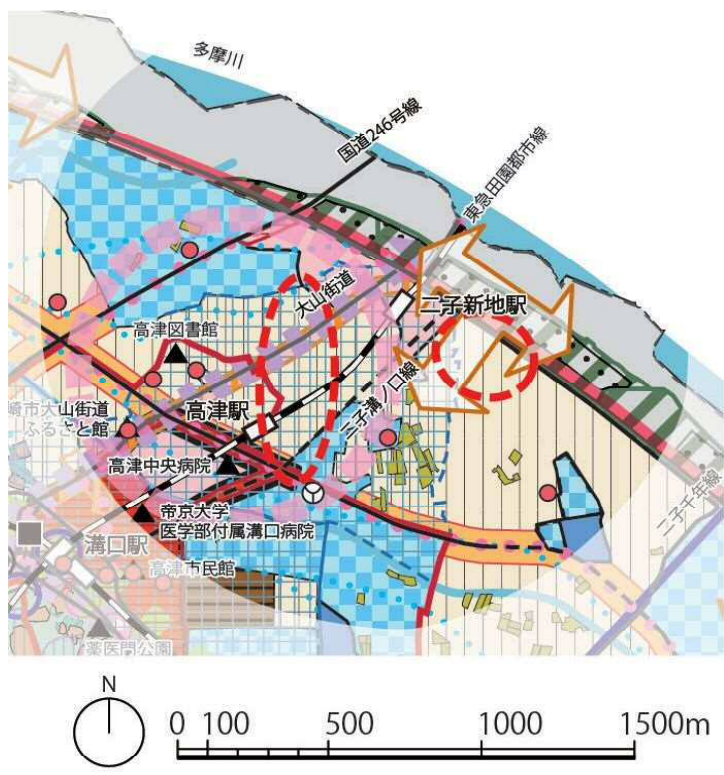


高津駅と二子新地駅及び大山街道を中心としたゾーンで、岡本かの子・岡本太郎などにゆかりがある地域です。多摩川の渡し船の発着場「二子の渡し」があり、府中街道や大山街道沿いは古くから栄えていました。農業も盛んで、多摩川梨の産地でもありましたが、昭和中期以降は、基盤が未整備なまま、農地の急速な宅地化が進んだことから、狭あいな道路に木造住宅が密集している地域が多くあります。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 二子新地駅、高津駅周辺では、歴史的・文化的資源である大山街道を活かした良好な街なみ景観の形成をめざすとともに、近隣商店街における魅力的な賑わい空間の創出や、鉄道高架下の活用などにより、地域活性化を促進します。
- 平坦地の住宅地は、農地がスプロール的に宅地化し、道路や公園などの基盤施設が未整備な地区があることから、「平坦部住環境向上エリア」として、戸建住宅と共同住宅などが調和した中密度の土地利用を図るとともに、地区計画や建築協定などを活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。
- 道路などの基盤整備が行われなまま市街化が進んだ木造密集市街地では、老朽化した木造住宅の倒壊や火災の延焼、緊急車両による消火活動の困難が懸念されることから、建物の不燃化・耐震化対策を進めるとともに、老朽化した木造建築物の建替更新を促進します。
- 大山街道では、「景観形成地区」として、街道の歴史と文化を活かし、歩行者の安全に配慮した人に優しい街道景観づくりや、周辺との調和が感じられる秩序ある建物景観づくり、地域資源を活かした魅力ある景観づくりをめざすとともに、景観形成基準に従った安全空間の確保などの誘導や、無電柱化の推進などにより、安全に通行できる歩行者空間の確保をめざします。
- 大山街道は、岡本かの子・太郎、濱田庄司などの生誕・ゆかりの地であり、蔵などの歴史的・文化的資源が残されていることから、それらを活かした地域活性化に向けて、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- 火災延焼被害のリスクが高い高津駅・二子新地駅周辺では、町会、自治会、自主防災組織などを中心とした地域住民との協働による防災まちづくりを推進し、地域課題の抽出・共有を図るとともに、対策の検討とその実現に向けた防災活動を支援し、地域防災力の向上をめざします。

■方針図



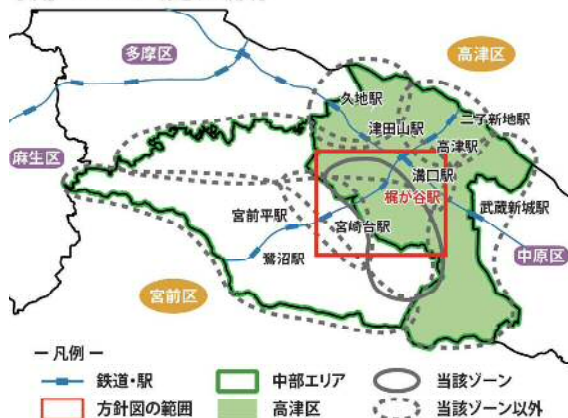
<p>—方針—</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業業務エリア 地域商業エリア 丘陵部住環境保全エリア 丘陵部住環境向上エリア 平たん部住環境調和エリア 平たん部住環境向上エリア 住工調和エリア 産業高度化エリア 幹線道路沿道エリア 公園緑地の拠点 緑の拠点 農と緑のふれあい拠点 優先的に保全を図るべき緑地 保全すべき緑地 保全対象の緑地 かわさき多摩川ふれあいロード 		<ul style="list-style-type: none"> 東急田園都市線複々線化 JR南武線長編成化 JR南武線駅アクセス向上 踏切道改良促進法に基づく指定踏切道の対策推進 重点整備地区 バリアフリー推進地区 協働による防災まちづくりの推進地区 都市景観の形成 緑化推進重点地区 多摩川と沿線空間の連携 たかつ花街道 歴史・文化軸 		<p>—基本凡例—</p> <ul style="list-style-type: none"> 区役所・出張所 鉄道 自動車専用道路 都市計画道路(完成・概成区間) 都市計画道路(事業・計画区間) その他の主要な道路 河川 水路 市街化調整区域 都市景観形成地区 防火地域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害警戒区域 地域防災拠点(中学校) 避難所 消防署 広域避難場所 生産緑地 特別緑地保全地区 主な公園・緑地等 主な施設 路線バスネットワーク 区境 		<p>平成31(2019)年3月現在</p> <p>※凡例には本ゾーンで使用していないものもあります</p>	
--	--	---	--	---	--	--	--

梶が谷駅ゾーン

<ゾーンの概要>

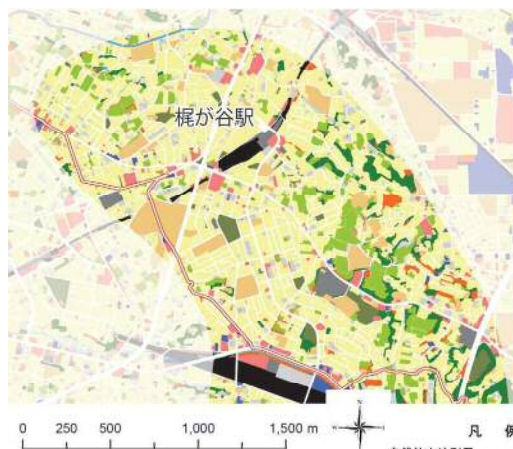
(1) 位置

【中部エリアにおける身近な生活圏】



(2) 土地利用現況

出典：都市計画基礎調査（平成27（2015）年）

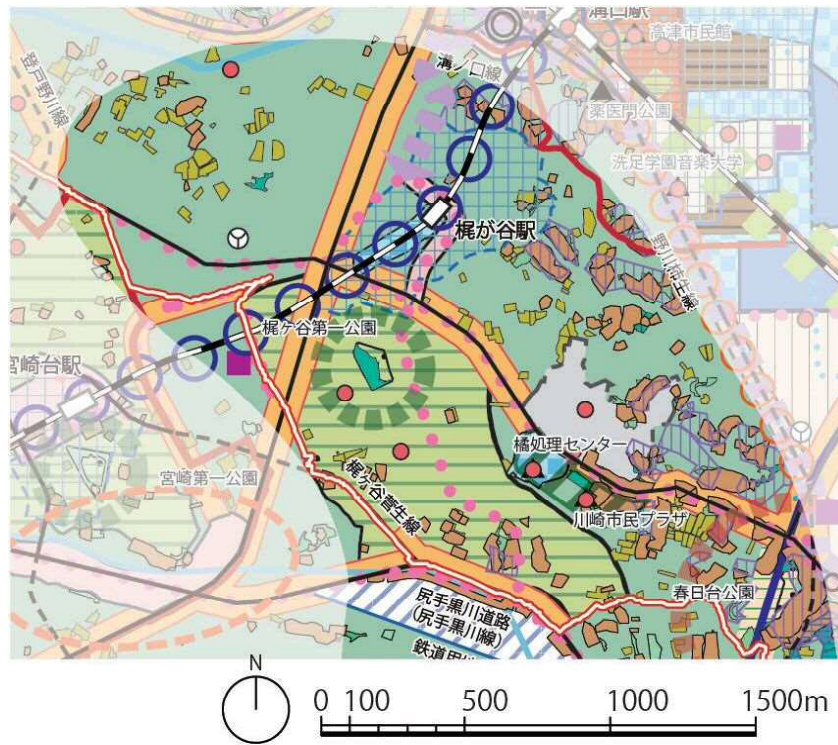


梶が谷駅を中心に、鷺沼駅（宮前区）との間を結ぶバス路線に沿って野川（宮前区）まで広がるゾーンです。多摩川崖線に位置するため起伏に富んでいるほか、梶が谷駅南東の新作付近には市街化調整区域をはじめとして、農地が多く残されています。土地区画整理が行われた梶ヶ谷以外の斜面地や矢上川沿いの多くの地域では、スプロール的に宅地化が進んだため、基盤整備が十分に行われておらず、狭あいな道路が多く見られます。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 梶が谷駅周辺では、地域活性化に向けた事業者などによる主体的な活動を支援し、賑わいや憩いのある、魅力のあるまちの形成を促進します。
- 梶ヶ谷の土地区画整理事業などにより計画的な開発が行われた丘陵部の住宅地は、道路や公園などの基盤整備が進み、比較的良好な住環境が形成されていることから、「丘陵部住環境保全エリア」として、低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅などが調和した低密度の土地利用を、中高層住居専用地域では、戸建住宅と中高層の共同住宅などが調和した中密度の土地利用を維持していきます。
- 末長や下作延、野川（宮前区）のスプロール的に宅地化が進んだ丘陵地の住宅地は、「丘陵部住環境向上エリア」として、低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅などが調和した低密度の土地利用を図るとともに、中高層住居専用地域などでは、戸建住宅と中高層の共同住宅などが調和した中密度の土地利用を図ります。
- 生活道路などの都市基盤に課題がある地域では、新たな住宅などの建築や既存の住宅の建替更新の機会を捉えて、狭あい道路の拡幅を促進するなど、安全で快適な住宅地を形成するための、地区計画や建築協定などを活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。
- 梶ヶ谷や末長、野川（宮前区）などに多く残る都市農地は、有効活用及び適正保全を図り、農地と宅地などが共存する良好な市街地の形成をめざします。
- 生産緑地地区における持続可能で安定的な農業経営を行う視点から、農地の集約化などによる営農環境を維持するとともに、農地と調和した良好な住環境を形成するためにも、農地と住宅地とが調和した計画的なまちづくりをめざします。
- 新作の市街化調整区域は、まとまった農地が残る、都市の貴重なオープンスペースとなっていることから、里山の風情が残る、都市農業を振興する拠点として、農業振興施策と連携した営農環境の保全・整備と周辺の緑地保全に努めます。

■方針図



津田山・久地駅ゾーン

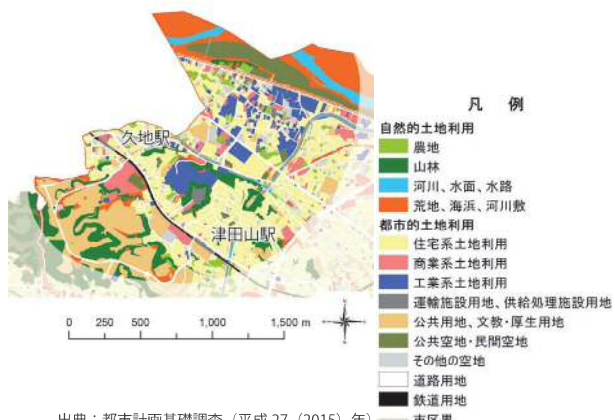
<ゾーンの概要>

(1) 位置

【中部エリアにおける身近な生活圏】



(2) 土地利用現況

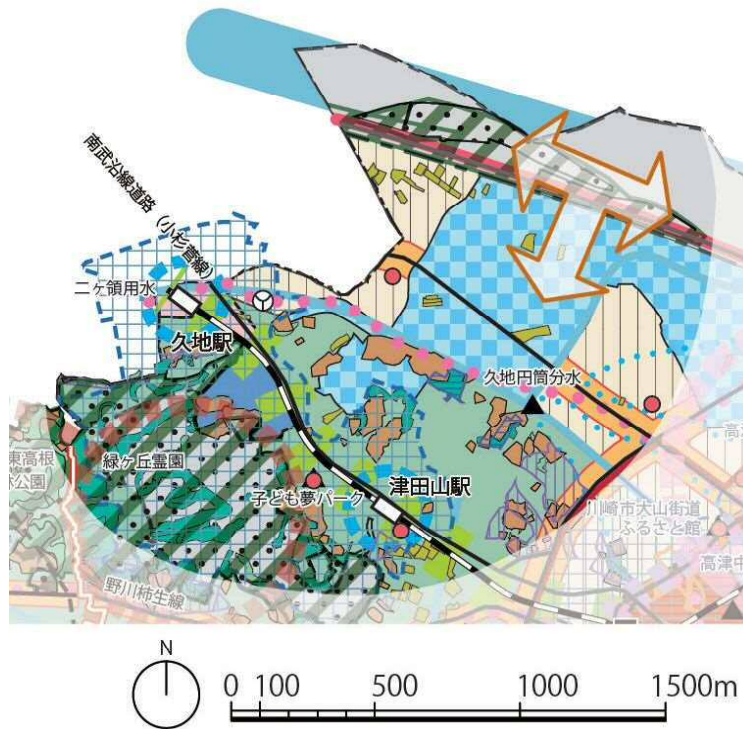


津田山駅と久地駅を中心に、多摩川崖線の丘陵地から多摩川沿いの平たん地にかけて広がるゾーンです。宮前区との区境には緑ヶ丘霊園が整備され、園内の桜並木は貴重な自然・景観として市民に親しまれています。平たん地では、久地円筒分水があり、以前は多摩川と二ヶ領用水の豊かな水資源を活かした稲作が盛んでしたが、近代化の中で多くの工場が集積し、今では工場と住宅が混在する地域となっています。また、基盤整備が十分に行われなまま宅地化が進んだ地域が多く、狭あいな道路が多く見られます。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 津田山駅周辺では、緑ヶ丘霊園や農地などの自然的資源が多く残されていることから、その保全を図り、緑や農地と住宅地が調和した良好な市街地の形成をめざします。
- 久地駅周辺では、既存の商店街において、店舗跡地の住宅化が進んでいることから、商業振興施策と連携し、地域の活性化に向けた住民や事業者などの発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- 津田山駅、久地駅においては、駅アクセスの向上や駅周辺の特性に応じた駅前空間の改善に向け、橋上駅舎化などの整備を推進します。
- スプロール的に宅地化が進んだ丘陵地の住宅地は、「丘陵部住環境向上エリア」として、低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅などが調和した低密度の土地利用を図るとともに、中高層住居専用地域などでは、戸建住宅と中高層の共同住宅などが調和した中密度の土地利用を図ります。
- 久地・宇奈根の準工業地域については、研究開発を支える高度なものづくりの基盤を保有する中小製造業が立地しており、操業環境を維持・向上すべき「住工調和エリア」として、工業系土地利用を維持していきます。
- 緑ヶ丘霊園は、市民ニーズに対応した墓地の供給を図るとともに、緑地保全やレクリエーション機能を持つ墓園整備を進めます。
- 二ヶ領用水の国の文化財への登録を契機として、歴史や文化的な価値に対する理解促進を図るとともに、より一層の魅力向上をめざし、市民と協働して取組を進めます。
- 国の登録有形文化財に指定されている久地円筒分水を、水と緑と歴史を結ぶ拠点とし、津田山周辺に広がる樹林地などの環境資源と様々な歴史的資源の活用に向けて、市民と協働して取り組みます。

■方針図



武蔵新城駅ゾーン

※本ゾーンは高津区内の駅ではありませんが、下野毛や橘地区の利用圏であるため掲載しています。

<ゾーンの概要>

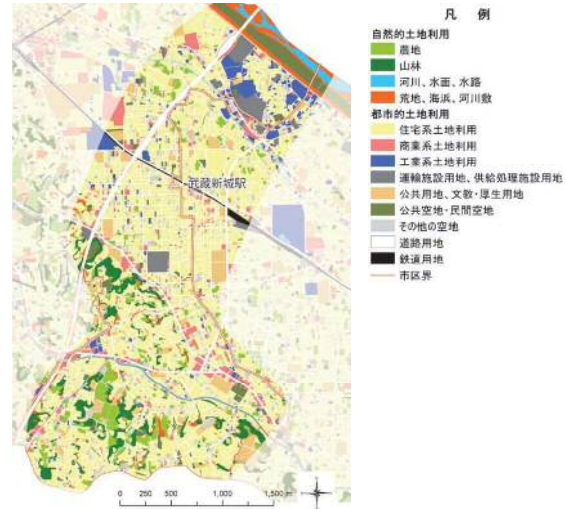
(1) 位置

【中部エリアにおける身近な生活圏】



(2) 土地利用現況

出典：都市計画基礎調査（平成27（2015）年）

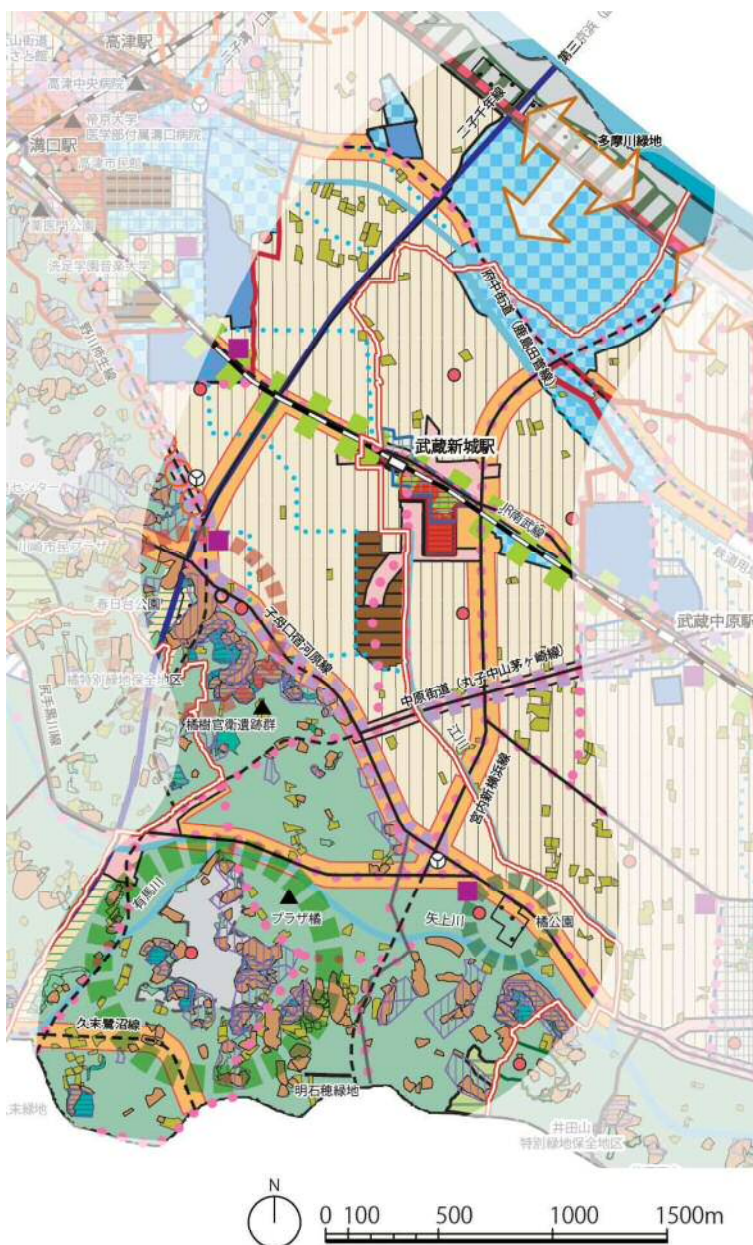


武蔵新城駅を中心に、路線バスによりつながる高津区南部の橘地区まで広がるゾーンです。平安時代から新田開発が行われ、農業が盛んな地域でしたが、昭和2（1927）年に駅が設置されてからは、JR南武線経由で運ばれた土砂で埋め立てられ、宅地化が進みました。多摩川沿いの宮内（中原区）や下野毛では、中小製造業が集積していますが、基盤整備が十分に行われないまま宅地化が進み、工場と住宅が混在する地域となっています。橘地区では、久末を中心に今も農地が多く残るほか、歴史的資源も多く存在します。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 武蔵新城駅（中原区）周辺では、利便性の高い地区に商業施設だけでなく、共同住宅の立地も進んでいることから、商店街の賑わいの維持やさらなる向上を図るため、商業振興施策と連携しながら地区計画や建築協定などを活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民や商業者などの主体的な取組を支援します。
- 農地がスプロール的に宅地化し、道路や公園などの基盤施設が未整備な住宅地は、「平たん部住環境向上エリア」として、戸建住宅と共同住宅などが調和した中密度の土地利用を図るとともに、地区計画や建築協定などを活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。
- 良好な都市環境の形成に資する一団の優良な農地は、生産緑地地区への指定を促進し、一層の保全に努めます。
- 下野毛の準工業地域などでは、住宅地と工業地が共生したまちの形成をめざし、住民の住環境と中小製造業の操業環境の調和を図りながら、工業集積の維持・発展を促進します。
- 久末の台地に広がる農地と樹林地は、「農と緑のふれあい拠点」として、地域の振興と併せた一体的な保全に努めます。
- 高津区南部の橘地区に現存する、国史跡に指定された橘樹官衙（たちばなかんが）遺跡群をはじめとした、文化財・寺社などの歴史的資源について、保全を促進するとともに、周辺の樹林地などの環境の保全に努めます。

■方針図



<p>—方針—</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業業務エリア 地域商業エリア 丘陵部住環境保全エリア 丘陵部住環境向上エリア 平たん部住環境調和エリア 平たん部住環境向上エリア 住工調和エリア 産業高度化エリア 幹線道路沿道エリア 公園緑地の拠点 緑の拠点 農と緑のふれあい拠点 優先的に保全を図るべき緑地 保全すべき緑地 保全対象の緑地 かわさき多摩川ふれあいロード 		<ul style="list-style-type: none"> 東急田園都市線複々線化 JR南武線長編成化 JR南武線駅アクセス向上 踏切道改良促進法に基づく指定踏切道の対策推進 重点整備地区 バリアフリー推進地区 協働による防災まちづくりの推進地区 都市景観の形成 緑化推進重点地区 多摩川と沿線空間の連携 たかつ花街道 歴史・文化軸 		<p>—基本凡例—</p> <ul style="list-style-type: none"> 区役所・出張所 鉄道 自動車専用道路 都市計画道路(完成・概成区間) 都市計画道路(事業・計画区間) その他の主要な道路 河川 水路 市街化調整区域 都市景観形成地区 防火地域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害警戒区域 地域防災拠点(中学校) 避難所 消防署 広域避難場所 生産緑地 特別緑地保全地区 主な公園・緑地等 主な施設 路線バスネットワーク 区境 		<p>平成31(2019)年3月現在</p> <p>※凡例には本ゾーンで使用していないものもあります</p>	
--	--	---	--	---	--	--	--