

■ 殿町地区まちづくり方針 ■

平成 31 年 3 月
殿町地区まちづくり協議会

1 背景・経過

- ・ 殿町地区は、かつては海苔の養殖や果樹の育成などの産業とともに生活が営まれ、近現代においては周辺地域の工業化の流れの中で、工場と共存して街が発展してきました。
- ・ こうした中で、殿町を含む臨海部の市街地エリアは、大師臨港地帯土地地区画整理事業（昭和 15～43 年度）により街の骨格が形成され、今日に至っています。
- ・ 近年では、大規模工場跡地の土地利用転換により、ライフサイエンス分野を中心とした国際戦略拠点「キングスカイフロント」の形成が進んでいます。また、この地区と羽田空港を結ぶ連絡道路の整備が進んでおり、殿町地区は羽田空港に直接アクセスできる川崎の玄関口として、より一層の価値向上が期待されています。
- ・ また、これらの開発を契機として、「殿町 3 丁目地区連絡協議会」が設置され、地域住民と研究開発企業との情報交換を行いながら、新たな拠点形成を見守ってきました。
- ・ 一方では、地区内の高齢化が進み、かつて多くあった店も置まれるなど、まちの活力が徐々に失われつつあります。企業からも飲食施設や物販店舗、住みやすい住宅の整備など生活利便機能の確保について要望が聞こえてきます。
- ・ このような状況を踏まえ、今回の新たな拠点開発を好機と捉え、キングスカイフロントや羽田空港に隣接する地区としての強みを生かした、住みやすく働きやすい、魅力ある環境形成を目指し、地域住民が主体のまちづくり活動をスタートさせました。
- ・ 本方針は、殿町地区の新たなまちづくりの実現に向けて、地域住民で構成する「殿町地区まちづくり協議会」で話し合った内容をもとに、「まちの将来像」や「まちづくり方針」をとりまとめたもので、今後の活動の指針として住民みんなで共有しながら、ひとつずつまちづくりを推進していきます。

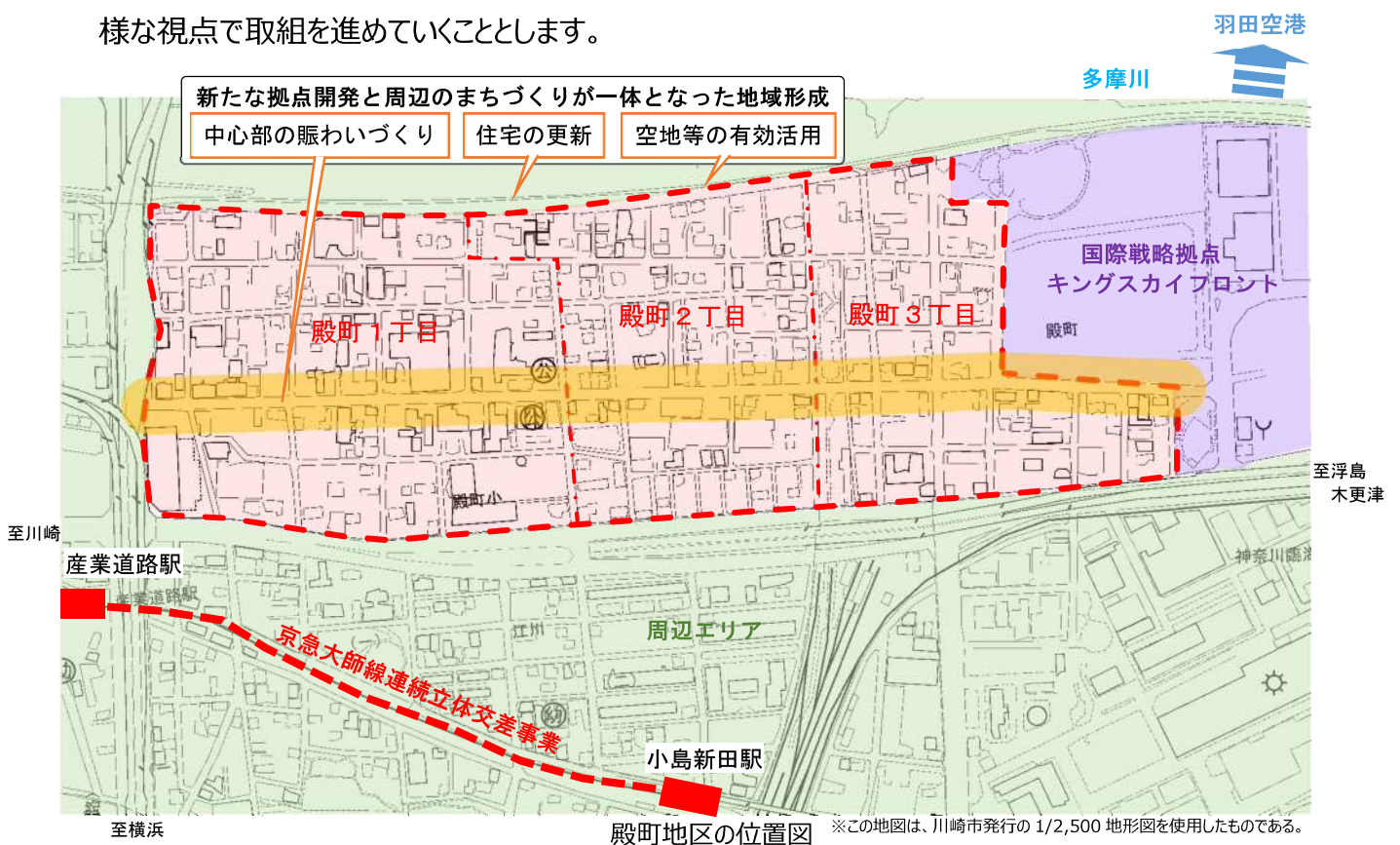
「殿町地区まちづくり協議会」とは……

- ・ より住みやすく、より賑わいのある魅力的な「まち」にするためには、住民や就業者等、まちに関わるみんなが主体となって、地域の身近な課題解決に取り組んでいくことが重要です。
- ・ そこで、このまちを将来どのようにしたいか、今ある課題にどう対応していくか、という点について話し合い、検討するため、住民等を中心とした「殿町地区まちづくり協議会」を平成 30 年 8 月 3 日に設立しました。
- ・ 協議会は、「殿町地区まちづくり方針」の実現に向け、今後も継続的に活動を進めていきます。

2 範囲

殿町の既成市街地を中心にしながら、周辺エリアの取組と連携を図ります

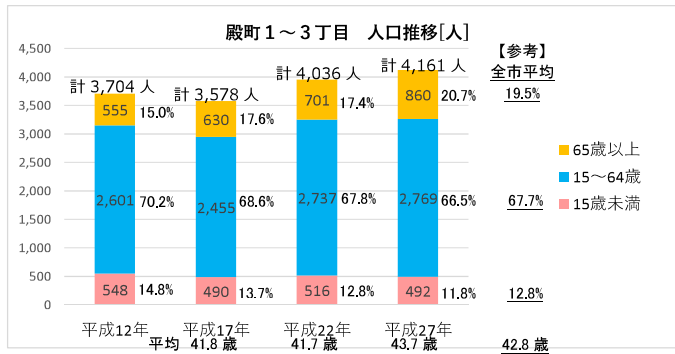
- ◇「殿町地区まちづくり方針」の対象エリアは、既成市街地である殿町 1～3 丁目の一部としています。しかしながら、地区の課題は、安全安心、まちの賑わい、地域コミュニティ、生活環境など非常に多岐に渡るため、地区内の取組でその全てを解決することは現実的ではありません。
- ◇一方、区域の周辺を見渡すと、キングスカイフロントをはじめ、現在整備中の羽田連絡道路あるいは産業道路駅や小島新田駅といった、地域の拠点となる場所がいくつも点在しています。
- ◇このことから、殿町地区のみでまちづくりを考えるのではなく、周辺エリアと連携・調整を図りながら、多様な視点で取組を進めていくこととします。



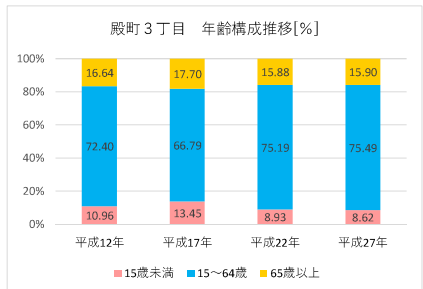
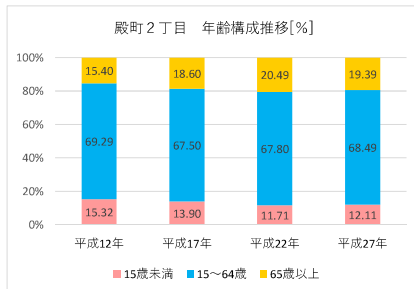
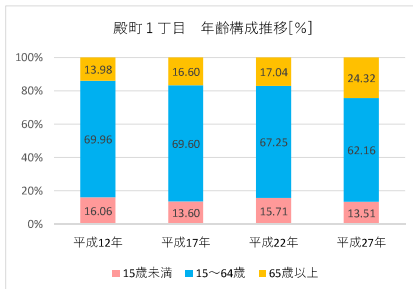
多摩川対岸からの殿町地区

3 現状

(1) 住民に関すること



・殿町地区の人口はこの10年で583人増加しており、全市平均の増加率を上回っています。(殿町地区16.3%増、全市平均11.2%増)
 ⇒住宅地としての人気(需要)が高まっている。
 ・一方で、15歳未満の人口は全市平均以下、65歳以上の人口の割合は全市平均以上で、平均年齢も全市平均を0.9歳上回っています。
 ⇒地区の少子高齢化は確実に進んでいる。



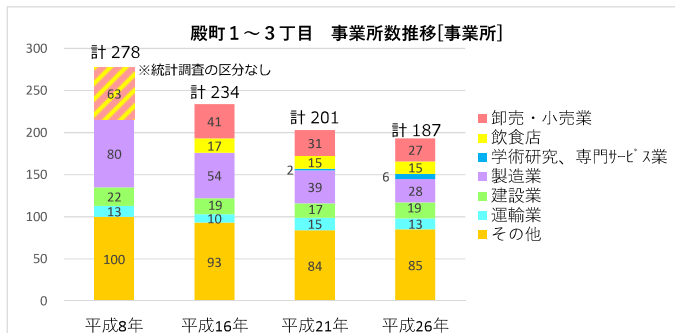
※地区ごとの年齢構成推移から推測できること

殿町1丁目地区は、この5年で急激に高齢化が進んでいますが、これは、地区内の住民がそのまま歳をとり、生産年齢人口から老年人口へシフトしたことが要因と考えられます。

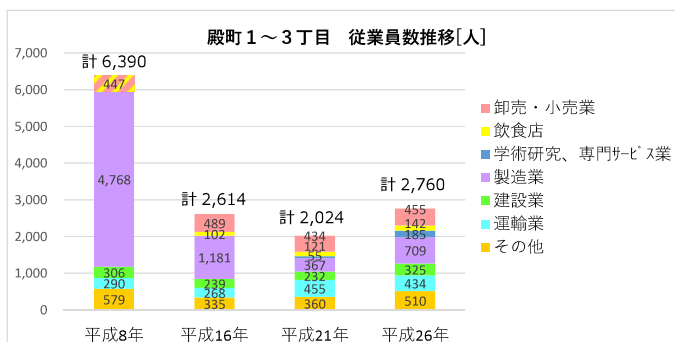
殿町3丁目地区は、この5年で年齢構成割合がほぼ変動していませんが、これは、工場跡地などが宅地化され、若い世代が流入したことが要因と考えられます。

視点 まちが新陳代謝するためには、若い世代が住みやすい環境の整備が必要

(2) 就業環境に関すること



・いすゞ自動車が撤退して以降、事業所数は全体的に減少傾向にあります。
 ・特に顕著なのは製造業で、18年間で約1/3にまで減少しています。また、それに伴い物販店や飲食店も減少傾向です。
 ・一方、キングスカイフロントの整備により学術研究は増加傾向にあり、就業者もこの5年間で回復傾向に転じています。

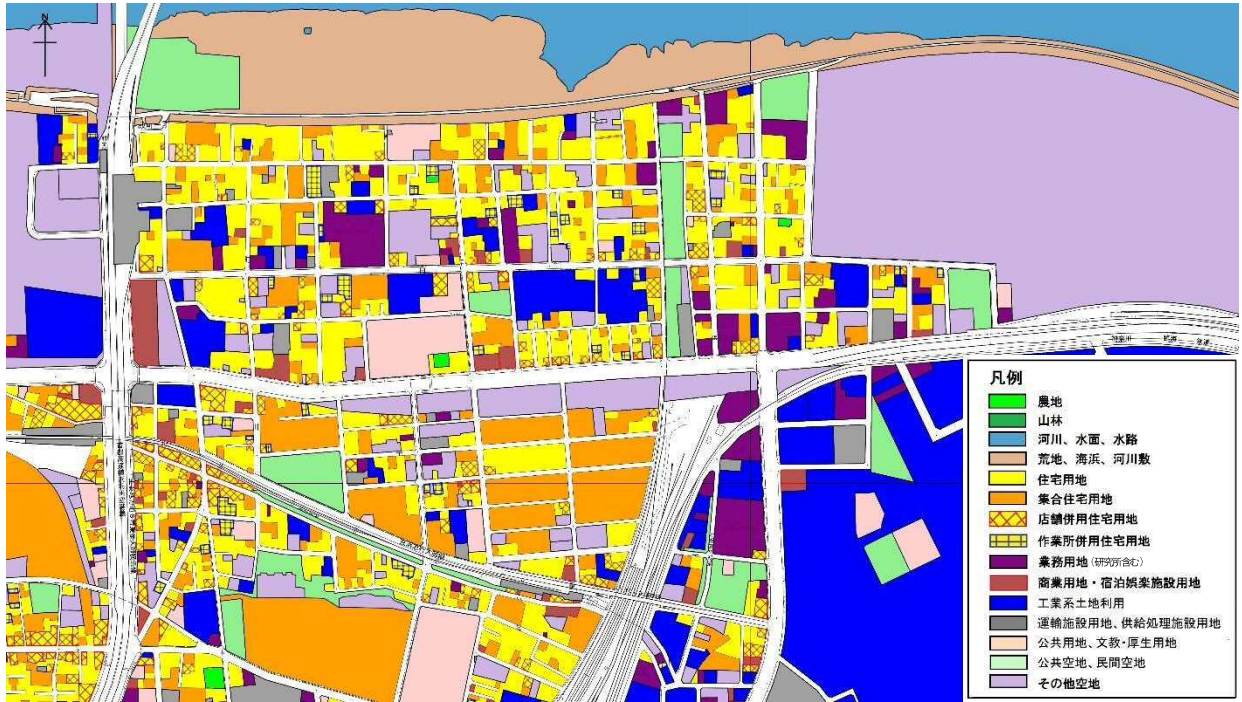


⇒働く場として、工場中心のまちから大きな変貌を遂げている。
 ⇒従業者は増加しているにも関わらず、働く場に必要サービスが少ない。

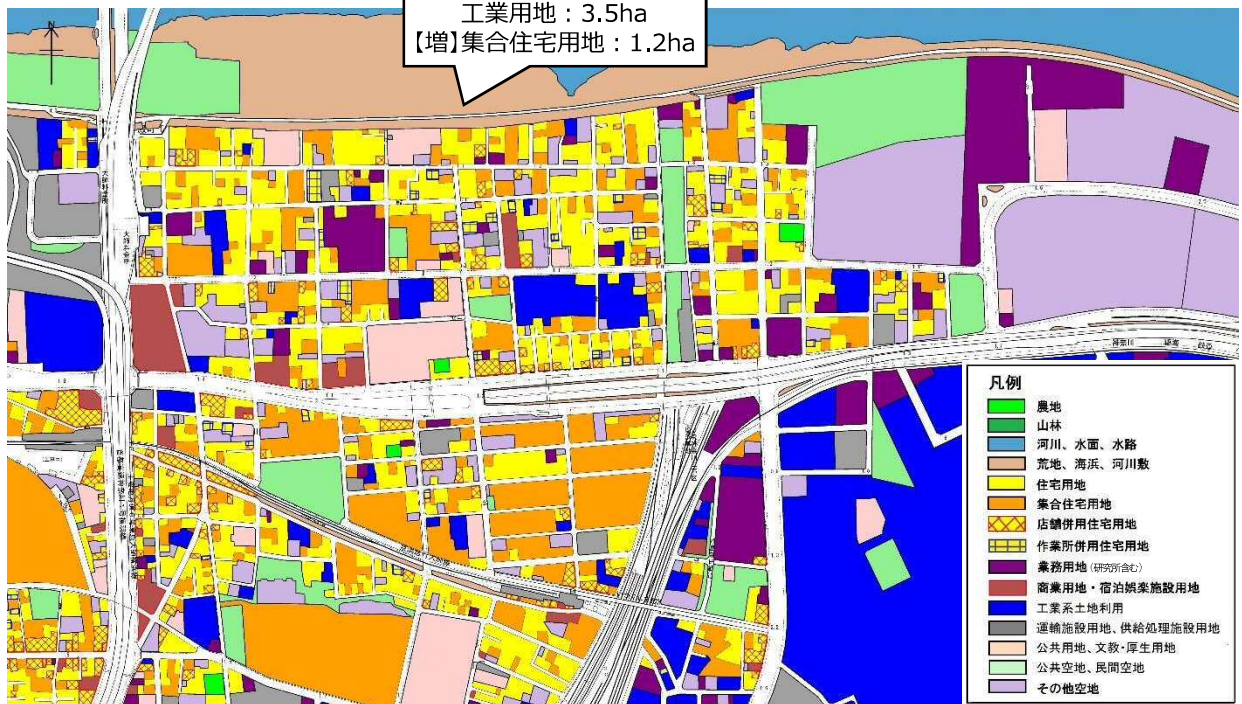
視点 新たな働く場として求められる様々な用途を呼び込むことが必要

(3) 土地利用に関すること

《H17 土地利用現況図》

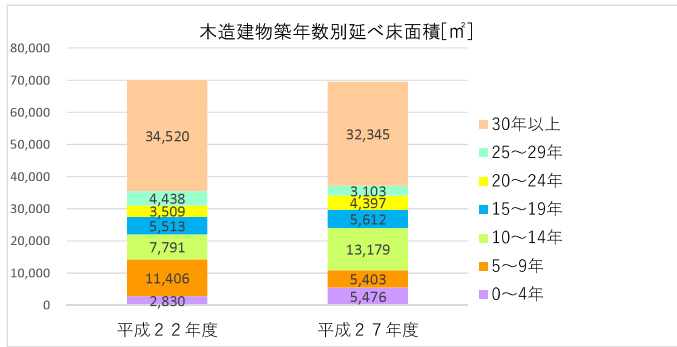


《H27 土地利用現況図》



- ・住宅用地や工業用地が減少するとともに、空地が土地利用転換し、集合住宅用地が増加しています。
(キングスカイフロントには業務施設や公園の整備が進んでいます。)

⇒工場跡地等が住宅地化され人口の増加につながっているが、生活に必要な商業施設は増加していない。

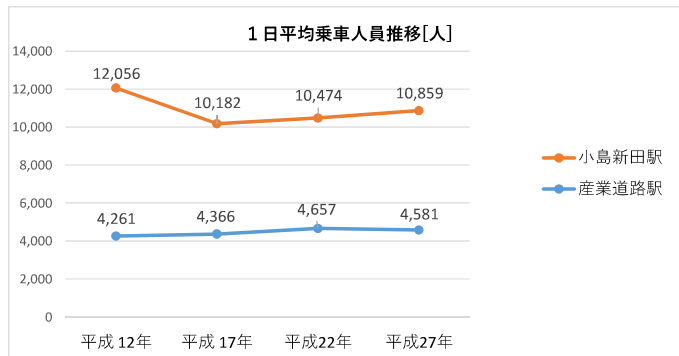


・全地区で築年数 0～4 年の新しい木造建物が増加する反面、25 年以上の古い木造建物が減少しています。

⇒殿町地区は、老朽化に伴い一定の建物更新が図られる時期にある。

視点 建物更新や土地利用転換のタイミングに合わせ、地区にふさわしいまちづくりを進めていくことが必要

(4) 交通環境に関すること

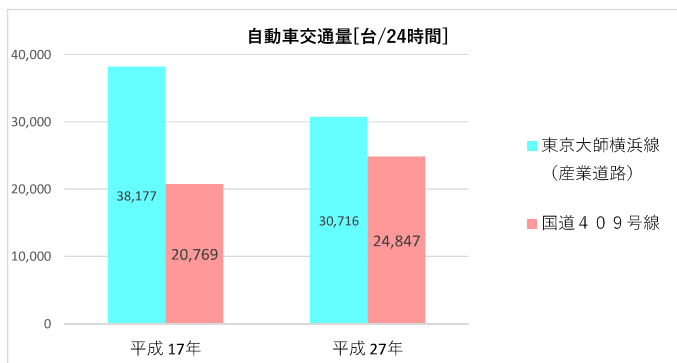


・キングスカイフロントや臨海部の工場の最寄り駅である小島新田駅は、この 10 年で利用者数が増加傾向にあります。

・産業道路駅は、連続立体交差事業による上下線ホームの地下化に伴い産業道路の踏切が撤去され、今後、駅舎や駅前広場が整備されます。

⇒人が集まる拠点の快適性・アクセス性が向上する。

視点 人の流れを意識した賑わいづくりが必要



・地区を囲んでいる幹線道路のうち、東京大師横浜線(産業道路)はこの 10 年間で交通量が減少しているものの、国道 409 号線は増加傾向にあります。

・殿町地区周辺では、現在、羽田連絡道路や東扇島水江町線の整備が進められています。

⇒住民を悩ませている、国道 409 号線から東京大師横浜線(産業道路)へ抜ける通過交通は、今後さらに増加する懸念がある。

視点 生活に密着した道路の安全・安心の確保が必要

4 まちの将来像

◇殿町地区に住む・働くといった生活視点で、将来をどのようにしたいか、今ある課題にどう対応していくかについて、まちづくり協議会で話し合い、殿町らしい「まちの将来像」としてまとめました。

殿町（トノマチ）が 川崎を代表し 世界トノ架橋となり 活気と人が溢れるマチへ

（1）みんな顔見知りで「住」みやすいまち

- ①歴史あるまちだから、お祭りなどの地域活動が活発で、新しく住んだ人も、働いている人も、遊びに来た人も、誰でも気軽に参加！みんながまちに愛情と誇りを持って暮らしています。
- ②世界最先端の研究をしているキングスカイフロントには、全国や海外からいろいろな人が訪れます。殿町地区との交流も活発で、まち全体が少しアカデミックな場に！殿町出身の子どもたちは、未来をつくる素質をそなえています。
- ③世界の玄関口となる殿町地区には、住みたい人が目白押し！素敵な戸建て住宅もあれば、手頃なマンションも、若者向けのおしゃれな物件も！世界とつながる人々がアチコチから集い、新たな住人となっています。

（2）いろいろ買いたいものが「買」えるまち

- ①生活に必要なものは一通り揃う！チェーン店とは一味違う、魅力的なお店がまちに増えています。
- ②交通利便性が高まることで、人もお店も集まりやすいまちに！物販フェアなどのイベントが盛況で、遠方からも人が来て賑わっています。

（3）みんなでワイワイ「食」べられるまち

- ①お昼ごはんを外で済ませ、若いママさんやお年寄りがホッと一息！憩いの空間がまちに点在しています。
- ②職場の仲間と日替わりランチを食べながら気分転換！仕事終わりには、こだわりのお酒と料理でコミュニケーションを図り、明日への英気を養っています。

（4）異業種で楽しく「働」けるまち

- ①キングスカイフロントの勢いがまちなかにも波及！工場やミニオフィスも建ち並び、殿町で働きたい人が増えています。
- ②研究者と住民の交流が促進！様々なアイデアが生まれ、新たな事業展開が進んでいます。

（5）新しいものが「生」まれ変わりつつけるまち

- ①まちが新陳代謝を繰り返す！新しいものを取り込みながら、世界に注目されるまちになります。
- ②クリニックモールやスポーツ施設など、行けば何でもできる・揃う！便利で快適なまちになっています。

5 まちづくり方針

◇まちづくり方針は、将来像の実現を目指し、今後殿町地区でまちづくりを進めていく際の基本的な指針となるものです。まちづくり協議会では、このまちに関わるいろいろな人たちに働きかけ、賛同・協力をいただきながら、まちづくり方針に基づく取組を順次進めていきます。

方針1 殿町に住んでみたい、住み続けたいと思える、快適で魅力的な住環境の形成を目指します

快適な住環境の形成やまちの魅力創出を目指すためには、これからこのまちにどんな建物が建つか、という点が大変重要です。地域のみならず、これからのまちに望ましい建物等を共有し、協力関係を築きながら、方針に沿った建築計画を誘導していくことが必要です。

～取組～

- キングスカイフロントには、若い独身世代やファミリー層が多く勤めています。また、羽田連絡道路が完成し大田区方面へのアクセスが向上した際には、殿町地区への転入者の増加も期待されることから、誰もが「住んでみたい」「住んで良かった」「住み続けたい」と思える住環境の形成に努めます。
- 住民やキングスカイフロントに勤務する方々など、みんなが利用できるお店・施設などの誘致に向けた取組を進め、これからの時代にあった活気の創出に努めます。

(対象) いすゞ通り沿線、国道409号線沿線、殿町第3公園周辺、キングスカイフロント周辺等
(地域に求められている賑わい施設の一例)

- ◇スーパー、雑貨店、書店などの【買う場所】
- ◇定食屋やレストランなどの【食べる場所】
- ◇レンタルスペース、コワーキングスペースや保育所などの【就業を支援する場所】
- ◇その他、診療所、スポーツジム、レンタルショップ、コミュニティスペースなど

次のページには、まちづくり方針で目指すまちの姿をより具体化するため、「殿町地区の将来イメージ」をとりまとめました。

これは、殿町が「将来こうなったらいいな」という理想の姿を表現したのですが、まちづくり協議会では、地区内に土地を所有されている権利者や事業者の方々にご理解・ご協力いただきながら、少しでも将来イメージの実現に近づくよう、取組を進めていきたいと考えておりますので、ご協力いただけそうな敷地や建物がある場合には、個別に相談させていただきます。

《相談をお願いしたいケース》

① 空き地や空き家、駐車場になっている「まとまった敷地」で土地利用を検討する場合

将来イメージでは、望ましい街並みや地区内に求められている機能について記載していますが、これらは、まとまった敷地で土地利用がなされるタイミングでこそ実現できるものです。

② 古くなった建物の有効活用を検討する場合

現在、各地で空家再生やリノベーションによるまちづくり等が行われています。こうした取組が殿町地区で行われる場合、将来イメージの実現に大きく寄与する可能性があります。

【殿町地区の将来イメージ】

●みんなが利用できる店・施設があり、活気があふれる、魅力的な通りになっている

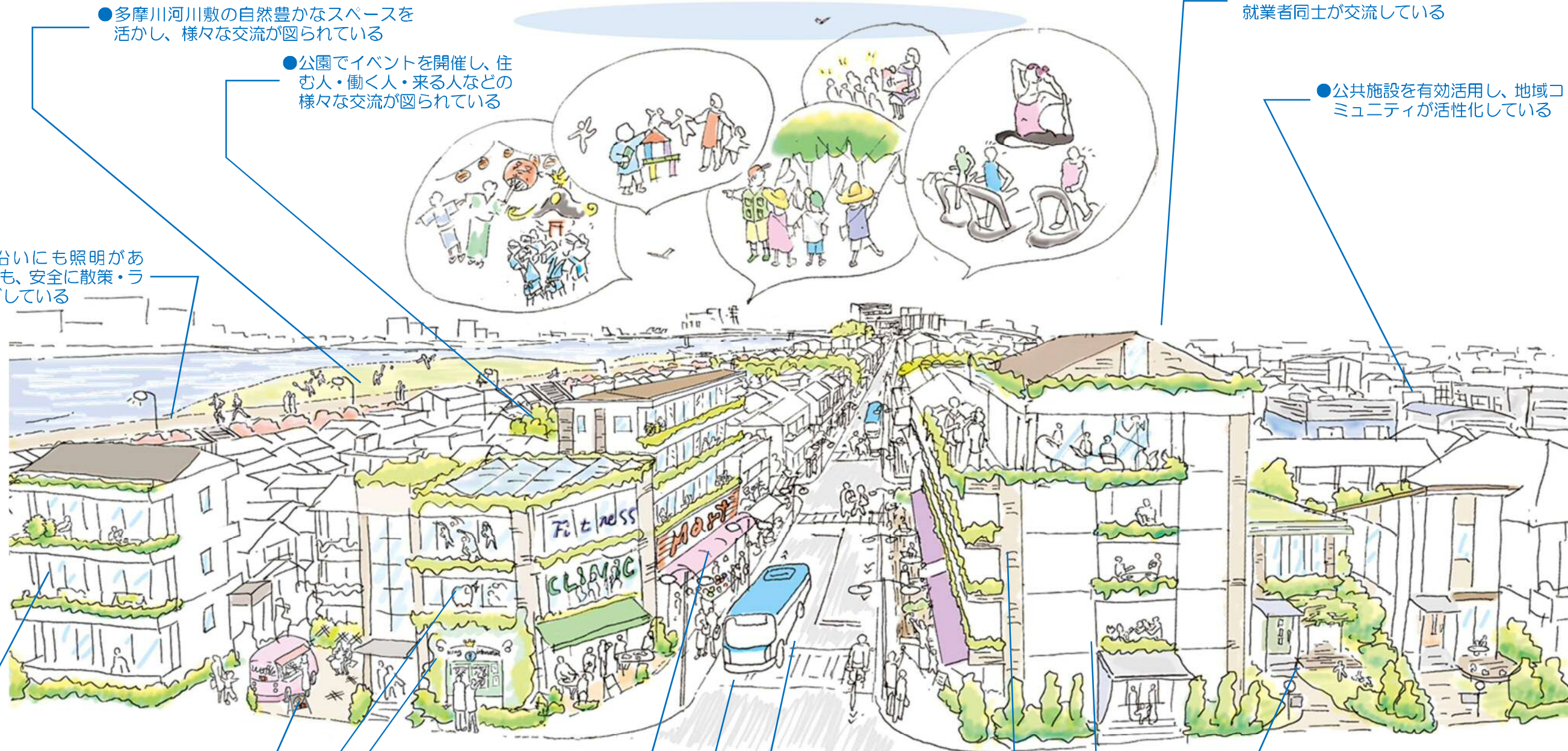
●多摩川河川敷の自然豊かなスペースを活かし、様々な交流が図られている

●公園でイベントを開催し、住む人・働く人・来る人などの様々な交流が図られている

●コワーキングスペースなどで就業者同士が交流している

●公共施設を有効活用し、地域コミュニティが活性化している

●多摩川沿いにも照明があり、夜でも、安全に散策・ランニングしている



●ゆとりあるワンルームマンションで、单身者も快適に住んでいる

●イベント情報を発信し、地域活動に参加しやすくなっている

●ゆとりをもって敷地を分けて、落ち着いた住まいとなっている

●空き家や空き地、青空駐車場を活用し、新たな試みが行われている

●共同住宅の通りに面した1階部分の店先が賑わっている

●交通規制対策などにより、通過交通が減り、安全で快適に歩きやすくなっている

●シェアハウスや一戸建てなど様々な住宅が整っており、短期滞在者もファミリー世帯も多様なスタイルで暮らしている

●医療モールなどの生活支援施設があり、健康な毎日を送っている

●バスなどの公共交通が充実しており、便利に移動しやすくなっている

●色彩やデザインに工夫をこらした建物が並び、良好な街なみができている

方針2 ヒト・モノ・コトが集まり、交わる、賑わいを演出します

殿町地区は、これから新しく住む人のみならず、働く人、遊びに来る人など様々な来街者の増加が期待されています。こうした人の流れをうまく取り込み、地域のコミュニティの活性化に取り組むことが大切です。

～取組～

- 共同住宅を建設する場合には、住まわれる方が町内会活動に興味をもち、参加していただくために必要な活動案内・周知を積極的に行うよう働きかけます。
- 殿町地区は、まちなかに多くの公園があることから、イベントなどの機会をとらえて維持管理の在り方などを整理し、地域の交流の場として活用していきます。
- 最大の公共空間である多摩川に隣接していることから、市街地にはない自然環境・水辺空間の効能を多くの方々が享受しています。多摩川を活用したイベントなども増えていることから、様々な人との交流の場として活用していきます。
- 殿町地区には公共施設として、老人いこいの家やこども文化センター、小学校がありますので、地域の貴重な財産として、今後も、コミュニティの拠点として有効活用していきます。
- 地区内に多く見られる空き地・空き家等は、本格利用されるまでの暫定として、イベント会場や仮施設などに利用できる可能性があるため、新たな取組の試行の場として活用を働きかけます。

方針3 歩行者の安全性を確保する、快適な道路空間づくりを進めます

殿町地区は、東京大師横浜線(産業道路)と国道409号線の2本の幹線道路で区域が仕切られていますが、地区の中心である「通称いすゞ通り」には、現在通過交通が大量に流入し、歩行者にとって非常に危険な道となっています。今後、羽田連絡道路が完成した際には、更なる流入も懸念されています。

道路・交通に関する課題については、警察や川崎市が主体となって取り組むべきこともありますが、まちづくり協議会としても地域の方々の意見を踏まえ働きかけを行っていくことが必要です。

～取組～

- いすゞ通りへのこれ以上の通過交通の流入を防ぐため、交通規制等の対策を実施するよう、地域の意見を踏まえて警察や川崎市に働きかけます。
- 地域の貴重な環境資源である多摩川は、夜は真っ暗で近寄りづらいことから、散歩やランニングしながら安全に回遊できるよう、照明の設置を働きかけます。
- 羽田連絡道路開通後の東京方面へのバス等のアクセスについて、地域の意見を踏まえて川崎市やバス事業者に働きかけます。
- 産業道路駅や小島新田駅へのアクセスの改善について、地域の意見を踏まえて川崎市に働きかけます。
- 歩行者の安全確保に向けて、交通マナー・モラルを守るよう、運転ドライバーに啓発します。

方針4 地域主体でまち育てを進めます

地域のお祭りやイベントなどを地域全体で盛り上げ、顔の見える関係づくりを進めながら、継続的に実施していくことが重要です。また、新しい住民の増加が見込まれることから、地域のマナー・モラルの周知・啓発を図り、「自らがまちを育てる」という意識醸成を図ることも大切です。

～取組～

- 新しく住まわれた方や周辺の立地企業・機関から様々な人材を発掘し、地域の発展・活性化に取り組む輪を広げていきます。
- まちの将来イメージの実現に向けたまち育ての活動に継続的に取り組みながら、このまちに関わる様々な人と協力関係を構築します。

殿町地区の課題を踏まえたまちづくり方針図

協議会参加者の意見

- 住まう
- 買う・食べる
- 働く
- 緑の活用
- 交通・歩行者
- コミュニティ・交流
- その他

企業の意見

- 住まう
- 買う・食べる
- 働く
- 緑の活用
- 交通・歩行者
- コミュニティ・交流
- その他

● 方針・取組

・入ってくる人が「殿町に住んで良かった」と思えるまちにしたい。若い人が増えれば、結果として商業施設も増えるはず。
 ・ワンルームではなく、ファミリー世帯向け住宅を作り、長く住んでもらうのが良い。
 ・ワンルーム住民は接点がなく、何をしているのかわからない。

・町内会イベントに参加しても手伝わない人が増えている。もっと交流したい。
 ・いこいの家に厨房がないので、ふれあい会食ができない。
 ・最低限の日常生活が送れるコミュニティゾーンをつくるのが重要！

方針 1 若い独身世代やファミリー層など様々な人が住み続けたい住環境の形成に努める

方針 2 新旧住民・就業者・来街者に活動案内・周知を積極的に行う

方針 2 公共施設をコミュニティの拠点として有効活用する

方針 2 多摩川でのイベントを増やし、様々な人との交流の場として活用する

方針 3 散歩やランニングをしながら安全に回遊できるように、照明設置を働きかける

・せっかく多摩川に面しているのに、有効活用されていない。
 ・サイクリングロードには街灯もなく、とても危険。

【住む場所】
 単身、ファミリー向け賃貸住宅/シェアハウス/短期入居物件など賃貸物件のニーズが高く、分譲のニーズは低い。

・公園の管理がされておらず、雑草が生い茂っている。
 ・公園を活用したお祭りやアクティビティなど、新しいことに挑戦してはどうか。

方針 2 公園を維持管理しながら、イベントを開催し、地域交流の場として活用する

方針 3 通過交通の流入を防ぐため、交通規制等の対策の実施を働きかける

・いすゞ道路が回路となっており、通過交通が流入している。
 ・メイン通りが危険な道になっている。
 ・交通規制等が必要では！

・殿町商店街はかつて30数件店舗があったが、今はほとんど店を閉めてしまった。
 ・さびれた商店街と高齢者の多いまちだが、望めば商業施設の誘致ができるのか？
 ・個人商店は、後継者不足など様々な事情があり、個人の方で継続することは難しい。

方針 1 みんなが利用できるお店・施設の誘致に向けて取り組む

キングスカイフロントには6000人の就業者がいるが、今は全然交流がない！

方針 4 地域の様々な人材を発掘し、まちの発展・活性化に取り組む輪を広げる

・キンスカの立地企業が何を望んでいるのか聞かないと、ワンルームと高齢者だけのまちになってしまう。
 ↓
 ◇キングスカイフロントの立地企業に対してアンケート調査を実施。
 ◇立地企業と殿町地区の住民との意見交換会の場を設定。

方針 3 産業道路駅へのアクセス改善について働きかける

・歩道橋が老朽化し、駅へアクセスしにくい。危険！

【買う場所】
 弁当屋、コンビニ
 【食べる場所】
 カフェ、レストラン、食堂、ファストフード

・日替りメニューのワゴン販売でいろいろな客層を捉えたらどうか。
 ・小規模店舗は人が来ない。

【買う場所】
 キンスカ 徒歩10分圏内
 スーパー、雑貨店、書店
 【食べる場所】
 居酒屋、各国料理屋、レストラン

方針 3 バス等のアクセスについて働きかける

・国道409号線の混雑。
 ・バスの本数が減っている。
 ・バス路線再編の機会を捉えて、往路・復路で利用されるような配慮をした方が良い。
 ・通勤環境を向上してほしい。

方針 4 地域のマナー・モラルの周知・啓発を図る

・人が増えるので、ポイ捨てしないとかルールを決めた方がよい。

方針 4 まちの将来イメージ実現に向けて、様々な人と協力関係を構築する

・まずは、どういうまちになるべきか話し合った方が良い。
 ・「強み」をまとめて、このまちをPRしやすい言葉に表す。
 ・「弱み」をまとめて、アタックできる問題からつぶしていく。

【働くための施設】
 共用会議室、レンタルルーム、保育所等

【その他希望】
 診療所、スポーツジム、運動場、レンタルショップ、温浴施設等

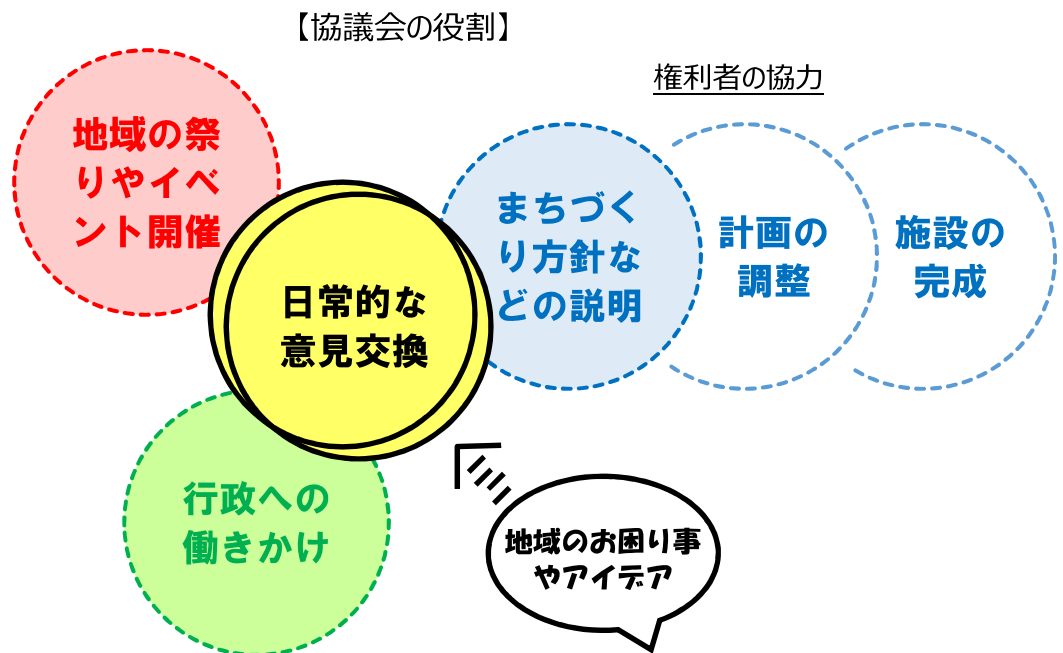
・地区内の空き地や老朽建物は、地主が相続対策で残していることも多く、まずは活動を知ってもらう必要がある。

※この地図は、川崎市発行の1/2,500地形図を使用したものである。

7 まちづくりの推進方法

(1) 課題の発見・課題の解決に向けた活動を進めます

- まちを活性化するためには、まちに関わる人たちが普段から話し合い、思いを共有する場が必要です。方針の策定後も、日常的に意見交換ができる環境づくりを行います。
- 個別権利者が土地活用を図る際には、地域でとりまとめた「まちづくり方針」などの説明を行い、「将来イメージ」を踏まえながら事業計画を検討してもらえるよう働きかけます。
- 地域の祭りやイベント、公園の清掃など、継続的に地域活動を実施します。
- 安全・安心に係る課題などを発見し、行政が主体となって取り組むことについて働きかけます。



(2) 地域関係団体や関係会議体と連携します

- 殿町1丁目町内会や殿町2・3丁目町内会、キングスカイフロントネットワーク協議会や殿町3丁目地区連絡協議会など、目的に応じて様々な組織が設立され、地域で活動していますが、殿町地区をよくしたいという思いはいっしょです。それぞれの組織ができることを考えながら、目的や役割、取組状況などを踏まえ、効率的・効果的に連携しながら、まちづくりを進めていきます。

殿町地区のまちづくりの活動経過

時期	会議等	取組内容等
平成30年	4月23日 まちづくり勉強会 (地区住民有志)	○住民主体のまちづくり推進に向けた意思確認
	7月22日 まちづくり勉強会 (地区住民有志)	○まちの現状・課題について意見交換 ○まちづくり制度の情報共有 ○川崎市地区まちづくり育成条例に基づき取組を推進していくことを確認
	8月3日 殿町地区まちづくり協議会設立 (町内会、就業者、住民)	○市の条例に基づき、殿町地区まちづくり協議会を「地区まちづくりグループ」として登録
	9月5日 第1回殿町地区まちづくり協議会 (町内会、就業者、住民)	○まちの現状・課題や将来イメージ等について意見交換 ○今後の進め方を確認
	9月13日～25日 殿町地区のまちづくりに関する企業アンケートの実施 (キングスカイフロント立地企業・団体)	○企業・団体から見た就業環境上の課題や周辺地域に求めるニーズを把握
	10月12日 第2回殿町地区まちづくり協議会 (町内会、就業者、住民)	○まちの現状・課題を整理し、将来像や方針を検討 ○まちづくり活動について意見交換
	10月30日 殿町地区のまちづくりに関する懇談会 (地域代表、キングスカイフロント立地企業・団体代表)	○協議会の取組を報告 ○企業アンケートの結果を報告 ○殿町地区のまちづくりについて意見交換 ○協議会活動への参加・協力関係を確認
平成31年	11月1日 殿町3丁目地区連絡協議会 (地域代表、キングスカイフロント立地企業・団体)	○まちづくり協議会の取組を報告 ○今後の連携に向けた働きかけ
	2月6日 協議会コアメンバーによる検討 (町内会、就業者)	○これまでの意見のとりまとめ ○殿町地区まちづくり方針案の作成
	2月28日 川崎臨海部活性化推進協議会 (臨海部立地企業・団体等、関係団体等)	○まちづくり協議会の取組を報告 ○今後の連携に向けた働きかけ
	3月13日 第3回殿町地区まちづくり協議会 (町内会、就業者、住民)	○殿町地区まちづくり方針案に対する意見交換、案の修正 ○方針策定後のまちづくりの進め方を確認
	3月22日 協議会メンバーによる最終確認	○殿町地区まちづくり方針の完成

殿町地区まちづくり協議会

電話 044-277-6226

メール office@teraosash.com

(事務局 寺尾サッシ工業内)