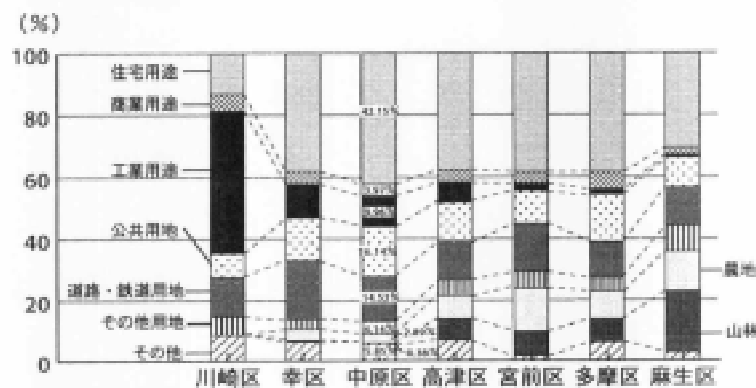


## II-3. 土地利用

### 1. 総合的な土地利用

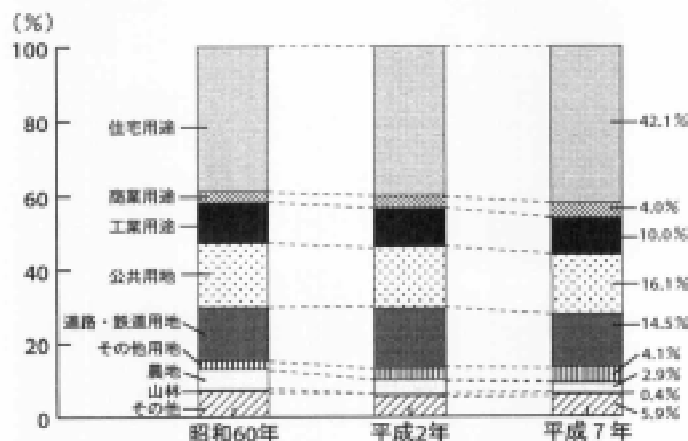
- ・ 中原区と他区の土地面積構成比を比較すると、中原区は住宅用途土地利用面積と公共用地面積の割合が川崎市の中で最も大きく、工業用途土地利用面積は、川崎区、幸区に次いで3番目の割合となっています。
- ・ 逆に、商業用途土地利用は3.97%と川崎市の区のうち5番目であることや、都市的な土地利用が高い割には道路・鉄道用地の割合が少ないことが特徴といえます。
- ・ また、中原区内の土地利用面積構成比の推移をみると、工業用途土地利用と農地が減少傾向にあるのに対して、住宅用途土地利用の割合はゆるやかな増加傾向にあります。
- ・ このことから、農地、工業用地の住宅用途への土地利用転換がすすんでいることがうかがえます。

■ 区別土地利用面積構成の比較



資料) 平成7年度都市計画基礎調査

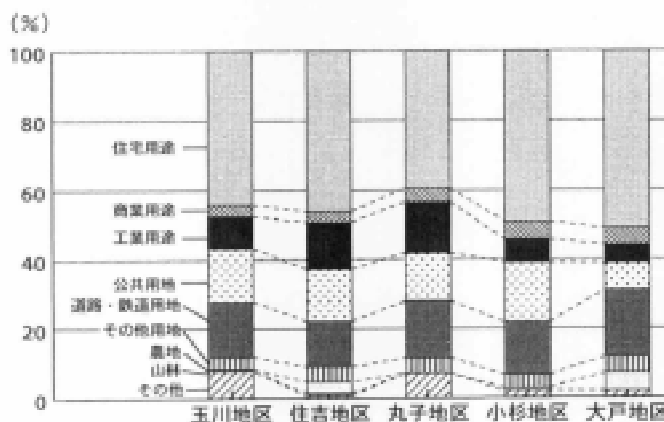
■ 中原区土地利用面積構成の推移



資料) 都市計画基礎調査

- ・さらに、中原区の地区別土地利用面積の構成比をみると、住宅用途土地利用は丸子地区を除き40%を超える割合を占めていることがわかります。一方、大規模工場を地区内に抱えている丸子地区や住吉地区・玉川地区では工業用途土地利用の割合が高くなっています。
- ・また、その他の特徴として、農地は大戸地区、住吉地区に分布しており、商業用途土地利用は各地区とも均衡のとれた比率を示していることがあげられます。
- ・さらに、町丁別に土地利用面積の構成比をみると、工場が立地している町丁や河川沿いの緑地が多い町丁を除いて、ほとんどの町丁で、住居系土地利用が主な土地面積を占めていることがわかります。

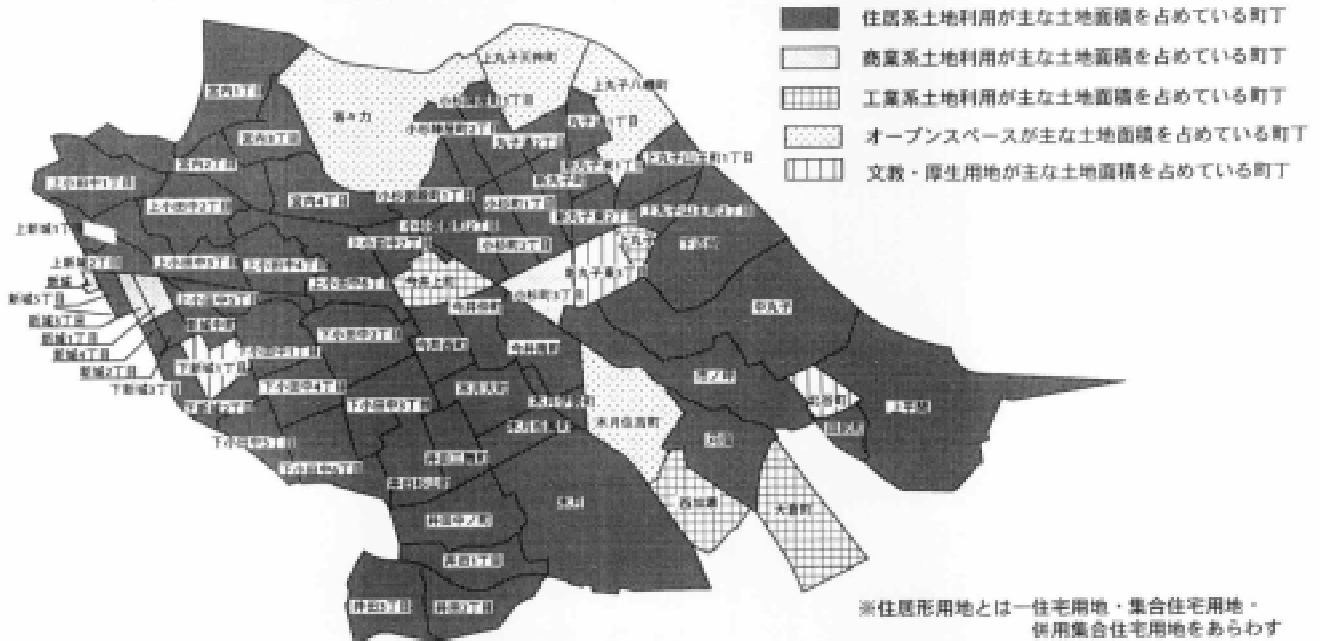
■中原区地区別の土地利用面積構成



資料) 平成7年度都市計画基礎調査



■中原区町丁別土地利用分類図 (平成7年度都市計画基礎調査による)



※住居形用地とは一住宅用地・集合住宅用地・併用集合住宅用地をあらわす

※商業系用地とは一業務施設用地・商業用地・宿泊娯楽施設用地・店舗併用住宅用地をあらわす

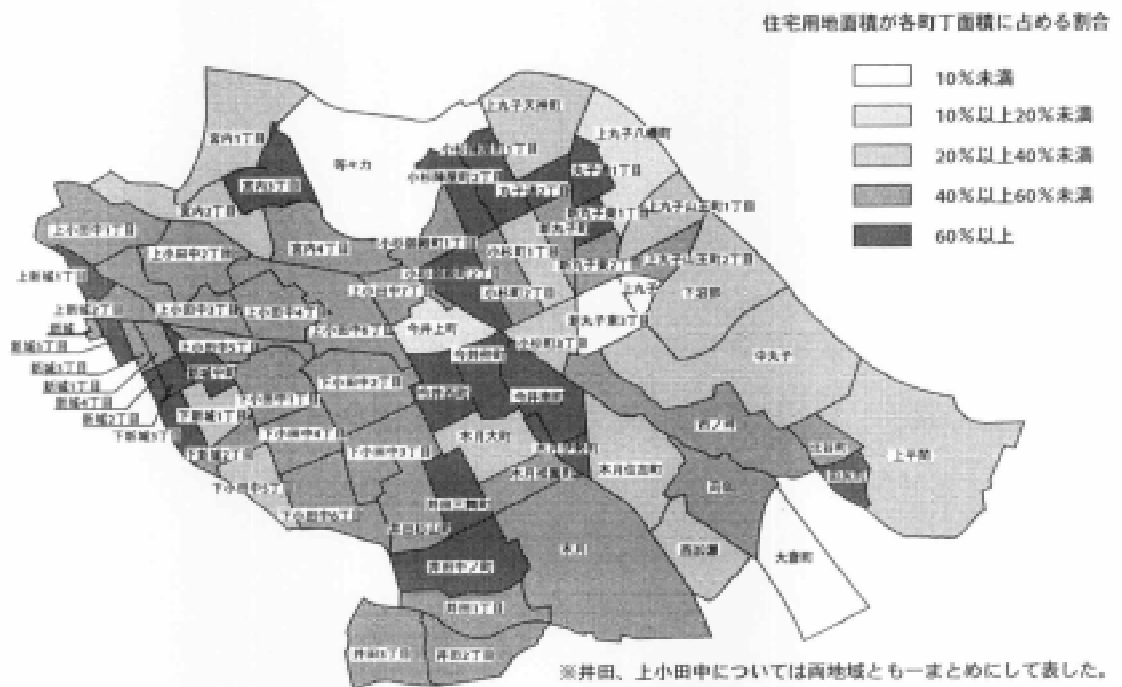
※工業系用地とは一重化学工業用地・軽工業用地・運輸施設用地・作業所併用住宅用地をあらわす

※井田、上小田中については、調査時点でひとつの町であったため、まとめて表した。

## 2. 住居系土地利用

- ・ 中原区の住居系土地利用の特徴として、公営住宅団地、企業の社宅の立地が多いことや、近年では民間分譲マンションの立地が増加傾向にあることなどがあげられます。
- ・ 町丁面積に占める住宅用地面積の割合をみると、特に小杉、新城駅近接地区や、今井町周辺、井田周辺において、住居系土地利用の比率が高いことがうかがえます。小杉・新城駅近接地区については、鉄道駅に近く、その利便性の良さ等から民間の分譲住宅が多く立地していることが、今井町・井田周辺については、企業の社宅、集合分譲住宅が多く立地していることが、住居系土地利用の割合が高い要因として考えられます。

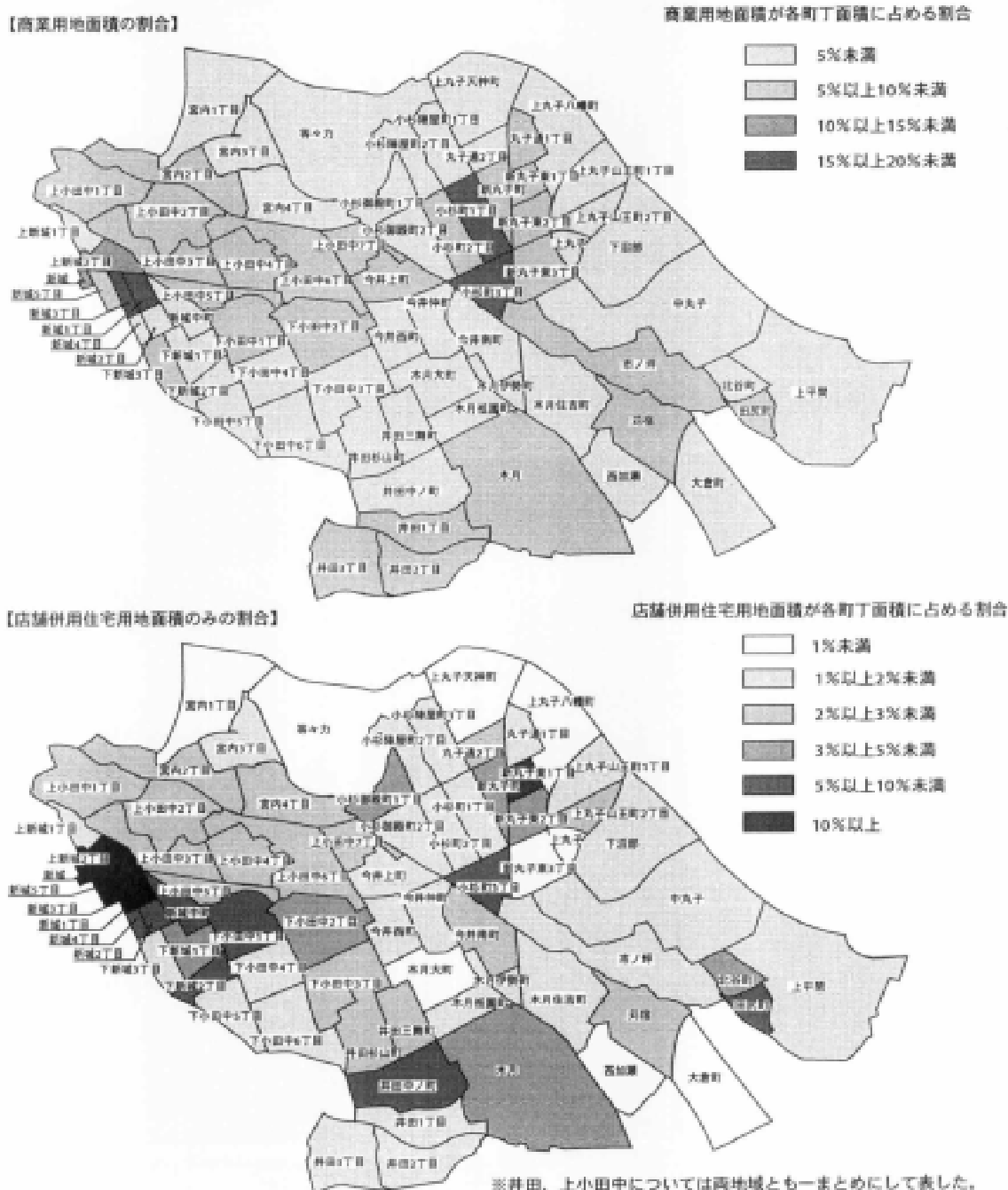
■ 中原区町丁別土地面積における住宅用地面積の割合（平成7年度都市計画基礎調査による）



### 3. 商業系土地利用

- ・町丁面積に占める商業用地面積の割合をみると、小杉・新城駅周辺でその割合が高くなっており、その他の地域は5%から10%前後と同じような割合を示しています。このことは、中原区では、鉄道駅周辺において商業活動が活発であることを示しているといえます。
- ・また、店舗併用住宅用地面積の割合をみると、小杉、新城、木月など鉄道駅に近接する町丁だけでなく、その周辺部もその割合が高くなっています。さらに、井田中ノ町、下小田中4丁目、下新城2丁目、北谷町、田尻町においても、その割合が高くなっており、これは沿道型商業店舗が、これらの延びていることが要因と考えられます。

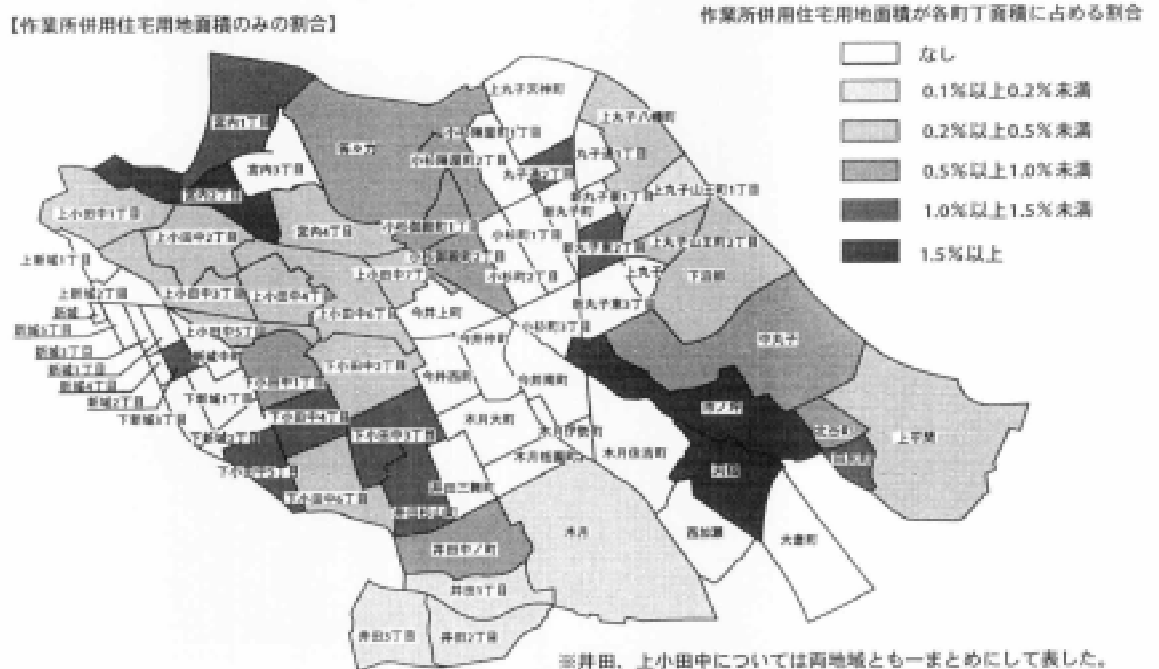
■中原区町別土地面積における商業用地面積の割合（平成7年度都市計画基礎調査による）



#### 4. 工業系土地利用

- ・町丁面積に占める工業用地面積の割合をみると、大倉町、西加瀬、今井上町、上丸子、中丸子、下沼部、新丸子東3丁目が20%以上と高い割合を示しています。これらの地域には大規模工場が立地しており、特に上丸子、大倉町、西加瀬などでは町丁面積のほとんどが工業用地で占められていることが高比率の要因となっています。
- ・さらに、住宅と作業所が一体となっている作業所併用住宅として利用されている面積の町丁面積に占める割合をみると、宮内、下小田中、菊宿周辺で高くなっており、これらの地域では住宅用地と小規模工場用地が混在した土地利用を形成しているといえます。

■中源区町丁別土地面積における工業用地面積の割合（平成7年度都市計画基礎調査による）



## 5. 農業系土地利用

- ・ 中原区における農業系土地利用の割合は年々減少傾向にあり、多くの農地で、住宅への用途転換がみられます。
- ・ 町丁別面積に占める農地面積の割合が比較的多い地域として、区の北西部から南西部の鉄道駅から比較的遠い地域である宮内、上小田中、下小田中、下新城、井田周辺があげられます。

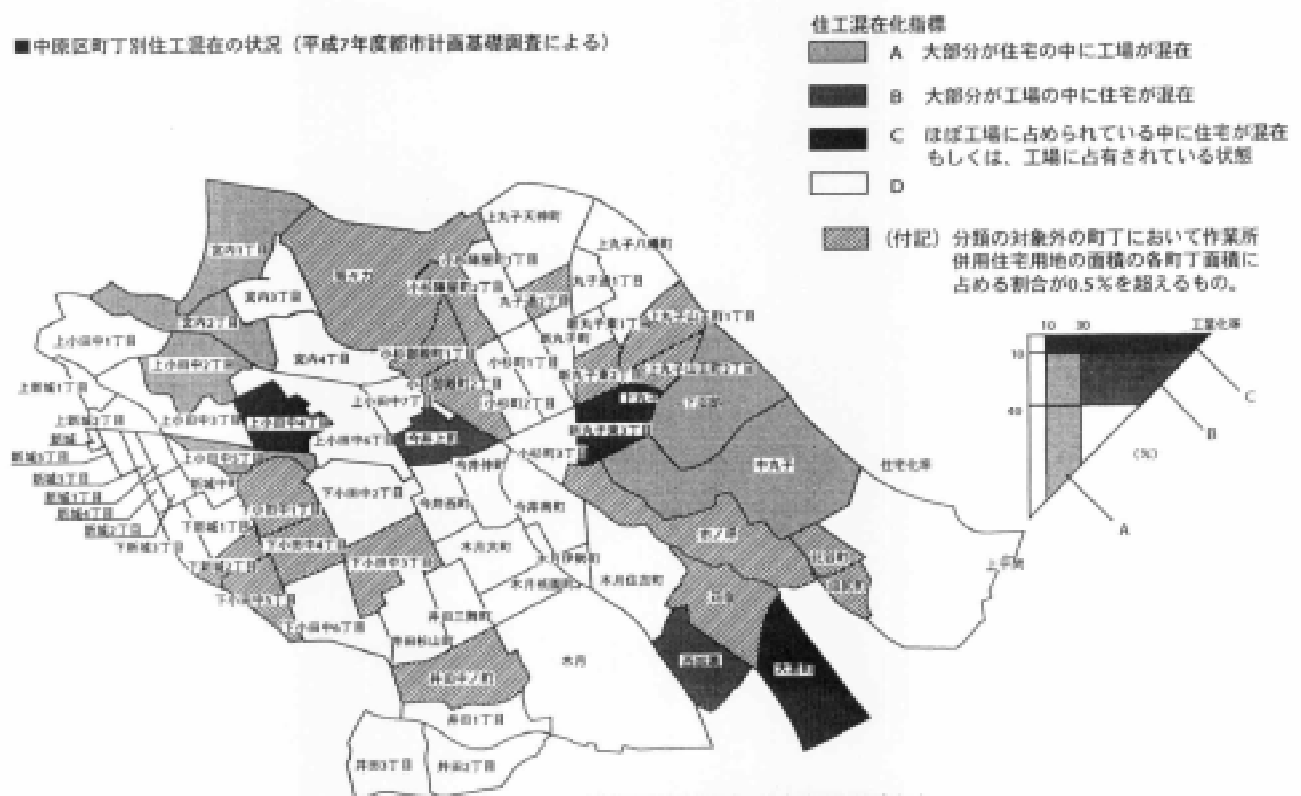
■ 中原区町丁別土地面積における農地面積の割合（平成7年度都市計画基礎調査による）



## 6. 混合土地利用

- ・工業系土地利用の項でも述べたように、中原区では工場用地と住宅用地の混在している地域が多くみられることから、町丁面積に占める住宅用地面積と工業用地面積の割合の関係から住宅と工場が混在している地域を「住工混在地域」として、その状況を捉えてみます。
- ・宮内1・2丁目、上小田中2・5丁目、下沼部、中丸子では、大部分が住宅地の中に工場が混在している状況にあり、今井上町、西加瀬では、工場が大半を占めていることがわかります。

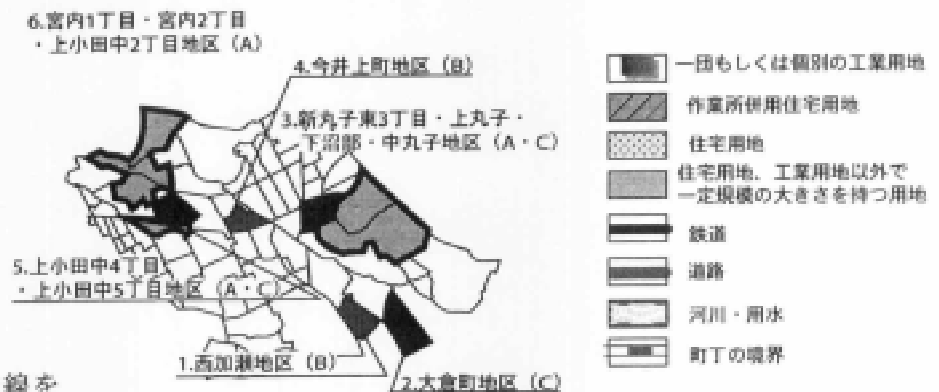
■中原区町丁別住工混在の状況（平成7年度都市計画基礎調査による）



※井田については一まとめにして表した。  
※上小田中は平成7年時点では町丁別のデータはないが、土地利用の現況から判断し、町丁別にデータを表した。

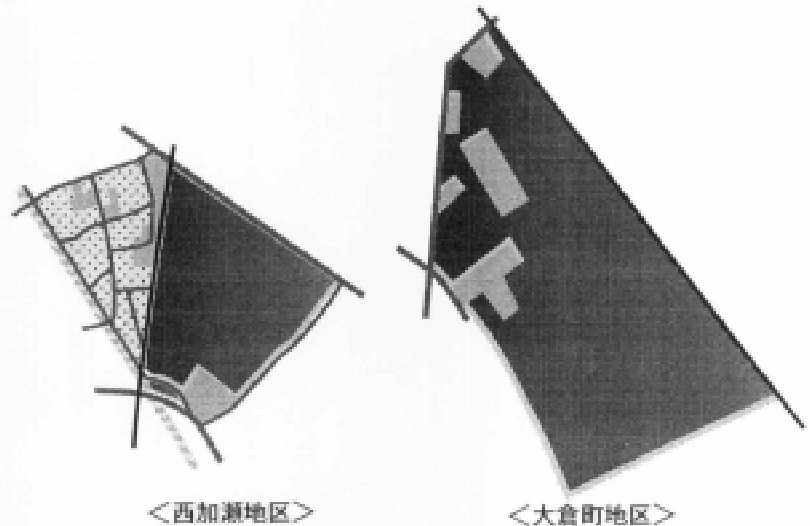
・さらに、住工混在地域における、住宅用地と工業用地を中心とした土地利用構成を地区ごとにとみると次のようになります。

### ■住工混在地域における土地利用構成（その1）



#### 〈西加瀬地区〉……「B」

この地区は、東海道新幹線を挟んで北側が住宅地、南側が三菱自動車工業の工場用地になっています。混在化分類では「B」を示してはいますが、住宅地と工場用地は、東海道新幹線で完全に分離した土地利用となっています。



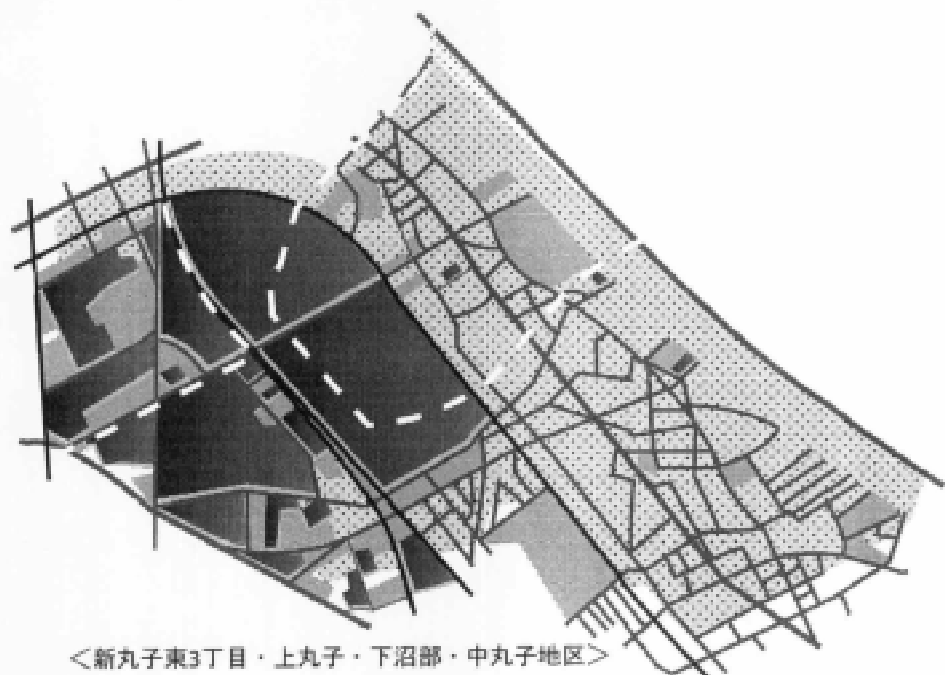
#### 〈大倉町地区〉……「C」

この地区は、三菱自動車工業の工場用地が町丁のほぼ全域を占めており、工場用地の中にわずかに業務施設用地が点在しています。

#### 〈新丸子東3丁目・上丸子・下沼部・中丸子地区〉…「A・C」

この地区では、JR南武線・東急東横線に挟まれた地区に大規模工場がまとまったかたちで立地しています。

工業用地と住宅用地がほぼ分離した状況にあり、地区全体としては、整然とした棲み分けができています。

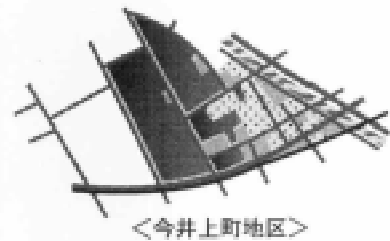




## ■住工混在地域における土地利用構成（その2）

### 〈今井上町地区〉……「B」

この地区は、地区東部の二ヶ領用水と、南部のJR南武線で挟まれている地区で、藤森工業、キャノン等の工場がまとまった区画ごとに立地し、地区南西部には集合住宅用地がまとまったかたちで立地している状況にあります。



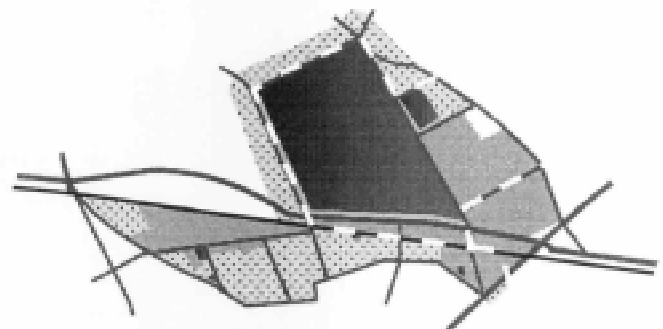
〈今井上町地区〉

### 〈上小田中4丁目・上小田中5丁目地区〉

#### …「A・C」

この地区は、武蔵中原駅を挟んだ地区であり、JR南武線北側に富士通の川崎工場が立地し、その敷地の北側が戸建て住宅用地、東西が集合住宅用地等に利用されています。

一方、JR南武線の南側に位置する上小田中5丁目は、住宅用地でそのほとんどが住宅団地で占められ、軽工業用地や、運輸施設用地（JR中原操車場）が西側に存在しています。



〈上小田中4丁目・上小田中5丁目地区〉

### 〈宮内1丁目・宮内2丁目・上小田中2丁目地区〉

#### ……「A」

この地区は、他の地区とは異なり、小規模な工場用地が府中街道及びそこから北側に分岐する地区道路沿いに点在している地区となっています。

また、作業所併用住宅がみられることや、工場群の狭間に集合住宅用地が立地していることなど、住工の混在化が特に顕著に表れている地区といえます。

二ヶ領用水を挟んで南側の地区は戸建て住宅が密集している中に軽工業用地が散在している状況にあり、北側ほどの土地利用の混在さはみられないようです。



〈宮内1丁目・宮内2丁目・上小田中2丁目地区〉