第Ⅳ章．分野別方針

Ⅳ－１．土地利用

Ⅳ－２．交通体系

Ⅳ－３．都市環境

Ⅳ－４．都市防災

Ⅳ－1. 土地利用

1. 土地利用の現況と課題

（1）現況

①中原区の土地利用構成の要素

・中原区は、主に次のような要素で構成されています。

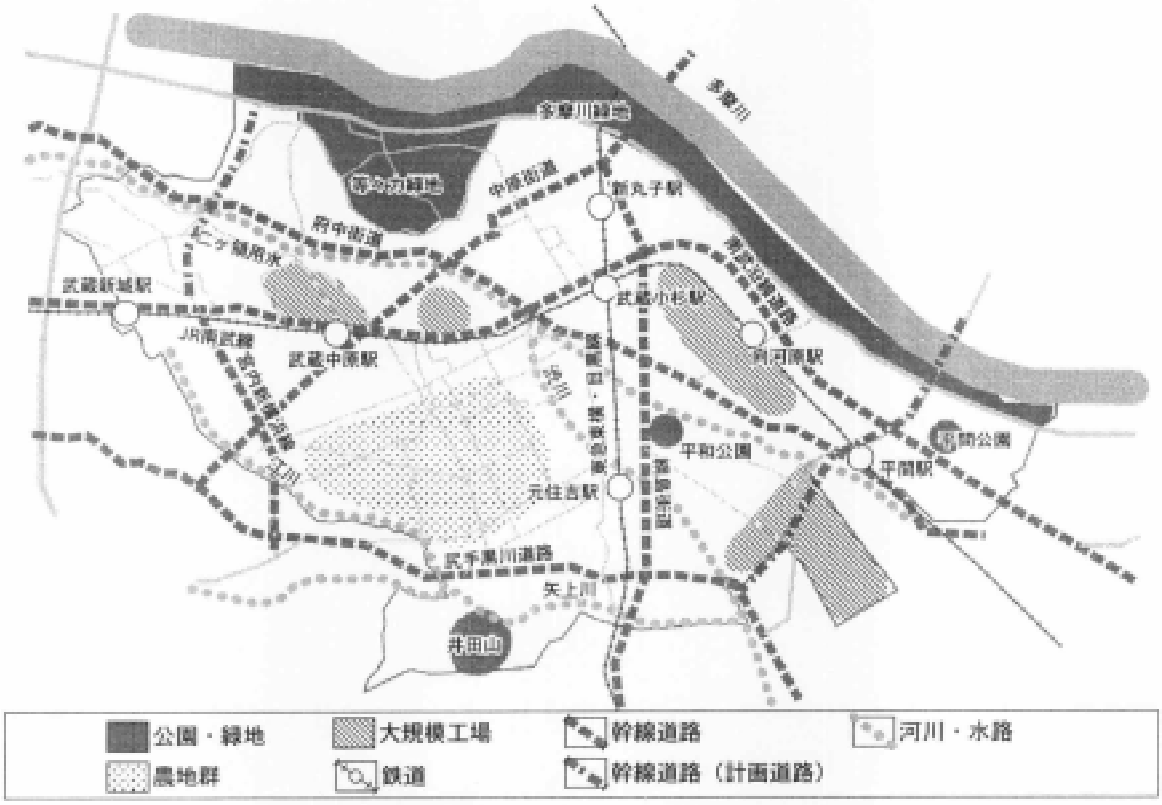
○交通（鉄道、鉄道駅、道路）　○大規模工場

○河川・水路　○公園・緑地

○農地群　○住宅

○商業施設

・図に表すと次のようになります。



②土地利用の現状

1)町丁別の土地利用現況

・等々力、上丸子天神町、上丸子八幡町、木月住吉町でオープンスペースが主な土地利用、新丸子東３丁目、今井上町、上丸子、大倉町、西加瀬で工業系が主な土地利用、新城１、３丁目、小杉町３丁目で商業系が主な土地利用などの他、中原区の多くが住居系土地利用が主になっています。

2)商店街、繁華街等の分布状況

・中原区では、武蔵小杉駅周辺、新城駅周辺、新丸子駅周辺、元住吉駅周辺で商店街、繁華街がそれぞれの駅を中心に分布しています。また、中原街道には、沿道型商業の分布がみられます。

資料）川崎市の繁華街、川崎市商業統計
総合企画局都市政策部統計情報課

(2)課題について

・中原区の土地利用の課題は、次のように整理されます。

○密集住宅市街地

・中原区では、一部に戸建ての小規模住宅や木造共同住宅が高密度に建ち並んでいる密集住宅市街地がみられます。また、最近では、比較的敷地規模の大きな住宅でも敷地がさらに分割され、2戸3戸建つようなミニ開発が進んでいます。

・密集住宅市街地は、景観を損ねているだけでなく、火災の延焼拡大が懸念されることや日照、通風などの相隣環境に関する問題があります。このため、街路の拡幅や耐震・耐火などにより良好な市街地の形成が求められます。

○低層戸建て住宅と中高層集合住宅の混在

・戸建て住宅地に中高層集合住宅が建ち始め、交通や日照、通風などの相隣環境の悪化などの問題がみられます。このため、低層戸建て住宅と中高層集合住宅の調和と共存のルールづくりが求められます。

○住宅と工場の混在

・宮内地区などでは、中小の町工場の跡地に共同住宅が立地するなど、住宅と工場の混在が進んでいます。住工混在地域では、居住者にとっても工場の操業にとっても不都合なことが起こることが考えられます。

・このことから、良好な住環境と工場の操業環境をつくるため、住宅と工場の調和したまちづくりが求められます。

○大規模工場の移転による跡地利用による周辺への影響

・中原区には、大規模な工場が立地しています。しかし、最近は、大規模工場の移転がみられるようになり工場の跡地利用が課題となります。その跡地利用として住宅開発が多くみられます。

・このことから周辺地域と調和した大規模工場跡地の利用が求められます。

○オープンスペースの減少

・市街地に残されている農地などは、自然環境やオープンスペースとしても貴重です。しかし、生産緑地に指定されていない農地が、宅地化されるなど、農地が減少してい

ます。

・このため、農地の保全やオープンスペースの確保、創出が求められます。

○商店街の衰退

・中原区は、これまで地域の商店街が充実していたまちですが、景気の低迷、あるいは、沿道型店舗の進出により地域の歩いていける商店街が衰退しているところがみられます。このため、自家用車を利用できない高齢者などにとって不便なまちになってしまうことやまちの賑わいが失われてしまいます。

・このことから、歩いて行ける範囲に立地する地域の商店街の活性化が求められます。

○安全な避難が困難

・中原区では、一部で公園や道路などの基盤整備が不十分なまま、住宅の密集しているところがみられます。このような地域は、道路も狭く行き止まりにもなっております。このため、災害時に火災が広がりやすいということや避難が困難になることが懸念されます。

・災害時に安全な避難を行うため、家屋の不燃化や道路の拡幅、行き止まり道路の解消などによる安全な避難路の確保とオープンスペースを活用した避難場所の確保が求められます。

○大規模工場の影響

・大規模工場は、広大な面積を所有しているため地域を分断する“壁”にもなりかねません。

・このことから、工場緑化や景観整備などにより周辺地域と調和する大規模工場づくりが求められます。

2. 土地利用の目標

・中原区は、井田の一部を除き概ね平坦な地域です。また、川崎市を縦断して走るJR南武線、東京－横浜を結ぶ東急東横・目黒線が通っており計７つの駅があります。このため、コンパクトで高齢者にとって歩きやすいまちになっています。中原区は、これらの駅を中心にまちが形成されています。

・このようなことから、中原区は、多様な世代が住み続けられる“終の棲家”となる資源を持っており、土地利用の目標もこの資源を活かしたものとすることが重要と言えます。

・このため、中原区の将来のイメージを次のように考えます。

○公共公益施設が秩序正しく配置されています。

→コミュニティ施設や文化施設、公園、道路などが秩序正しく配置されています。

○まち中のバリアフリーが整っています。

→まちなかや公共性の高い施設では、バリアフリー化が進んでおり、誰もがどこへでも行けます。

○それぞれの地域に魅力があります。

→それぞれの地域に活気があり、魅力があります。

○日常生活が徒歩で動ける生活圏の中で完結します。

→商店街や病院が身近にあり、歩いて日常生活を送ることができます。

○生活圏の中で地域のコミュニティが形成されています。

→生活圏の中の地域の結びつきが強くなっています。

・このことから、土地利用の目標を

歩いて暮らせるまちづくり

とします。