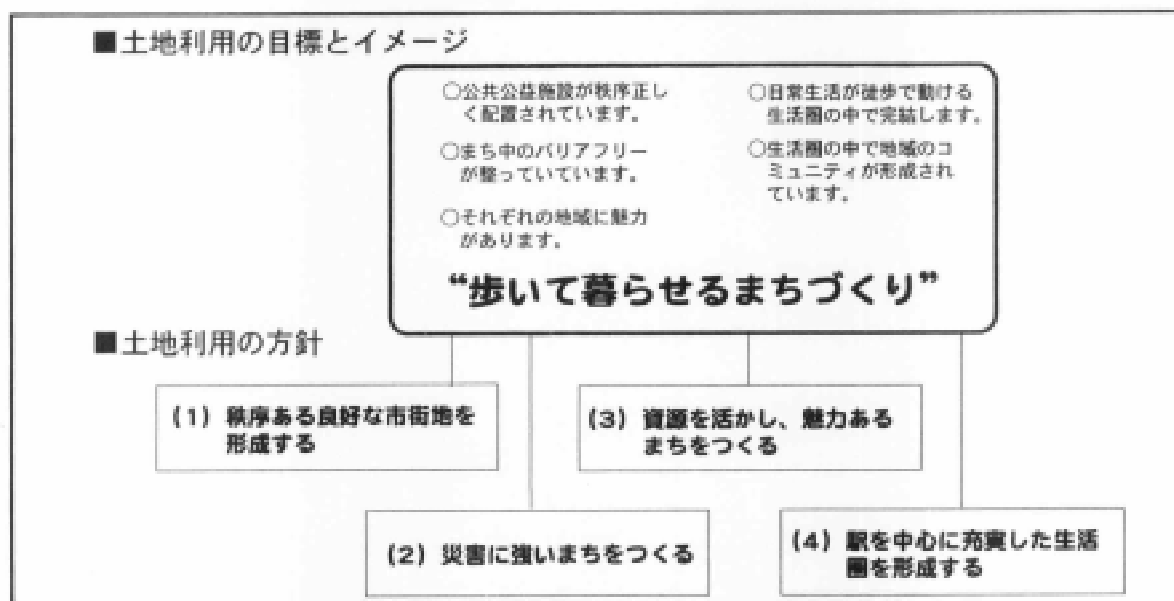


3. 土地利用の方針

- ・ 中原区の土地利用の方針を次のように考えます。



(1) 秩序ある良好な市街地形成の方針

- ・ 現在の土地利用を尊重し、将来、無秩序な開発が行われないようにすることをめざします。
- ・ このため次のことについて考えます。
 - ①良好な住宅市街地づくり
 - ②住宅と工場の適正な住み分け、共生
 - ③工場跡地の適正な土地利用の誘導
 - ④公園や広場、空地の確保
 - ⑤都市機能・生活拠点にふさわしい賑わいのあるまちづくり

①良好な住宅市街地づくり

- ・ 中原区では、農地の宅地化や、敷地の細分化による小規模な住宅の立地、戸建て住宅と中高層集合住宅の混在が見られます。
- ・ このような地域は、公園や道路などの整備が行われていなかったり、日当たりが悪くなるなどの住環境の悪化がみられます。

- ・このことから、良好な住宅市街地づくりのために、次のようなことが考えられます。

□住宅市街地のルールづくり

- 地区計画^{※1}や建築協定^{※2}等により、住宅市街地内における道路、公園などの配置や敷地の最低規模や建物の形態などのルールづくり
- 開発許可制度^{※3}の運用により、秩序ある基盤整備の促進
- 地区計画等により中高層集合住宅と戸建て住宅の秩序をもって共生していく住宅市街地の形成

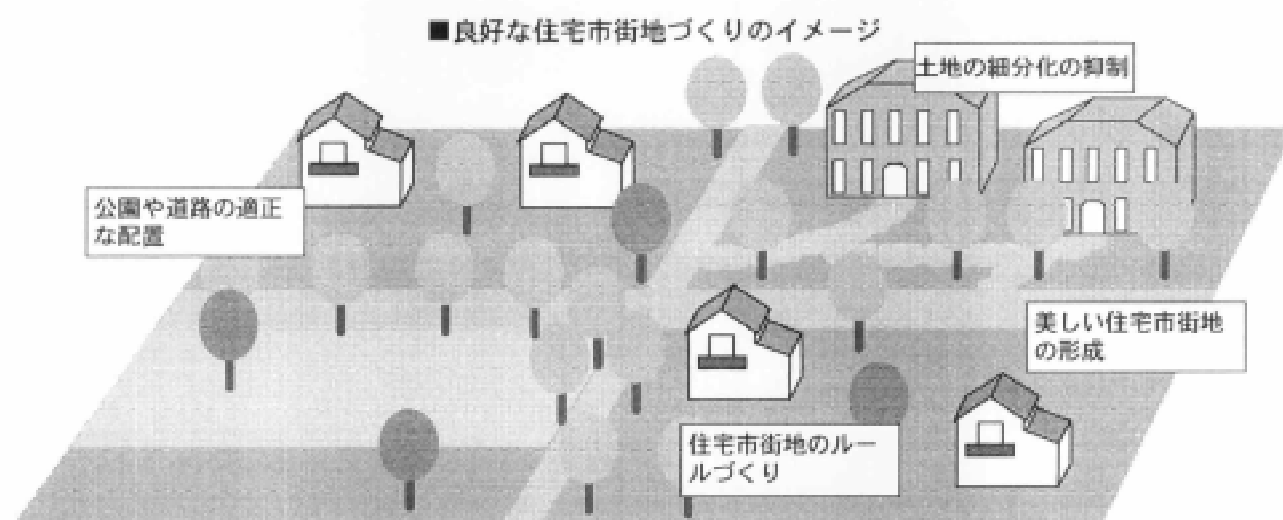
□土地の細分化の抑制

- コーポラティブ住宅^{※4}などによる土地の細分化の抑制
- 定期借地権方式^{※5}などによる土地の細分化の抑制
- 地区計画により敷地の最低規模を定める。

□美しい住宅市街地の形成

- 共同建替等を推進により狭あい道路の解消や統一のとれた街並みの形成

- ・この他にまちを良くしていこうという気運が必要です。



※1) 地区計画：都市計画法に基づき、比較的小規模な地区を対象とし、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するために定められる計画。

※2) 建築協定：住宅地としての環境、または、商店街としての利便性を行動に維持増進するなど建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、土地の所有者及び借地権者などの全員合意により、一定の区域の建築基準法より厳しい基準を定め締結するもの。建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備について定めることができる。

※3) 開発許可制度：都市計画法による開発行為に関する許可制度。都市計画区域の無秩序な市街化を防止し、良好な都市環境を確保する。

※4) コーポラティブ住宅：住宅を購入しようと考えている人が集り、共同で土地を購入し、建物の共用部分などのプランニング、施工などを、入居希望者がつくる建設組合が行う住宅方式

※5) 定期借地権方式：一定の期間（通常50年）で土地を借り、建物は居住者がつくるといいます。住宅の負担を低く抑えることができます。

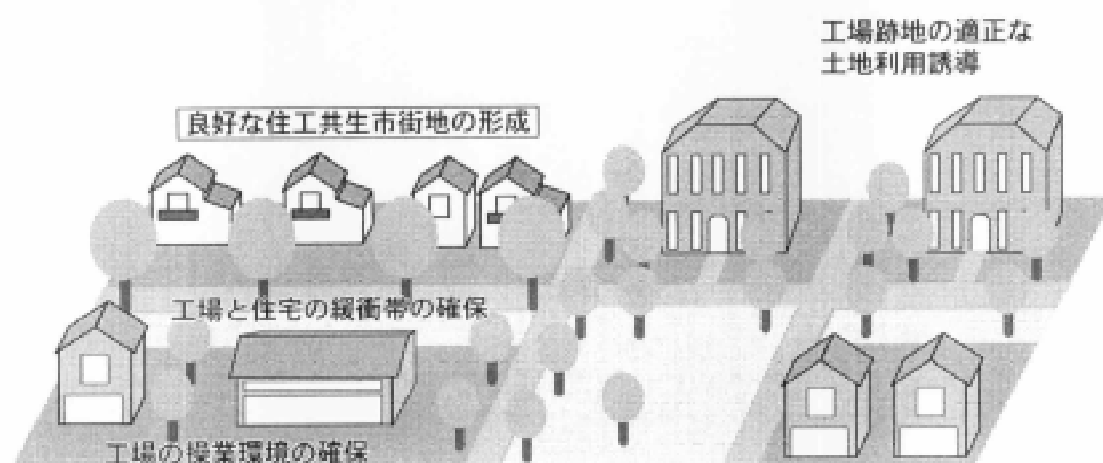
②住宅と工場の適正な住み分け、共生

- ・宮内地区などでは、歴史的にみても技術力をもった中小工場が集積しており、「ものづくり」は、中原区の財産といえます。しかし、近年の景気低迷などにより中小工場が閉鎖され跡地にマンションなどが立地し、中小工場と住宅が混在しているところが見られます。
- ・このため、良好な住環境と工場の操業環境を確保するため、住宅と工場の適正な住み分け、共生のために次のようなことが考えられます。

□良好な住工共生市街地の形成

- 地区計画や建築協定などの土地利用のルールづくりを行い住工調和のまちづくりの推進

■住宅と工場の適正な住み分け、共生のイメージ



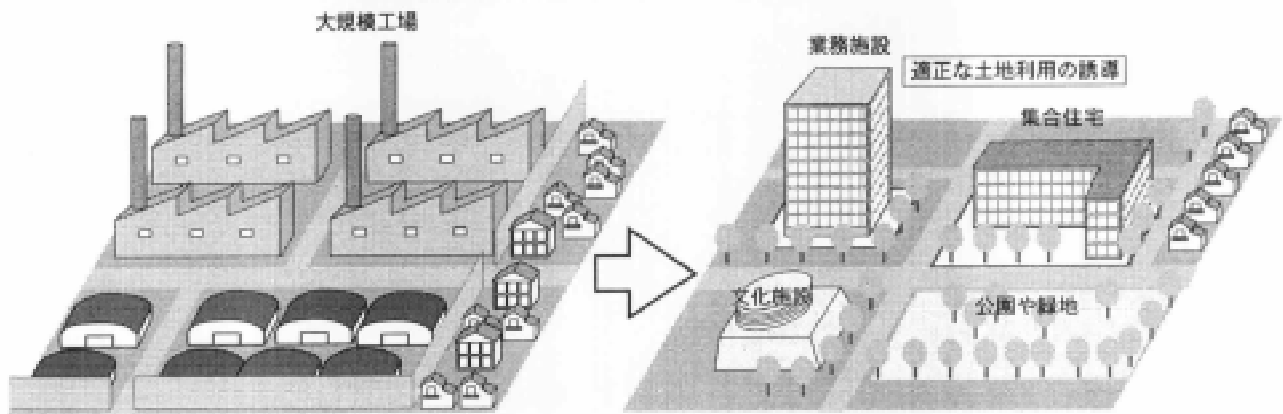
③工場跡地の適正な土地利用の誘導

- ・大規模工場跡地の再開発は、周辺地域の環境を大きく変えることとなります。このため、工場跡地の適正な土地利用の誘導のために次のようなことが考えられます。

□工場跡地の適正な土地利用の誘導

- 再開発地区計画等を用いた公園、オープンスペースや道路などの公共施設の整備
- 再開発地区計画等を用いた建築物の規制・誘導を行い、一体的かつ総合的な整備

■工場跡地の適正な土地利用の誘導のイメージ



④公園や広場、空地の確保

- ・農地の転用により市街化が急速に進んでいます。このような地区では、潤いのある市街地を形成するためにまちなかに公園や農地などのオープンスペースが必要です。
- ・このため、市街地にオープンスペースを確保するために、次のようなことが考えられます。

□農地の保全

- 生産緑地の指定や市民農園として活用するなどによる農地の保全
- 土地区画整理事業や緑住区画整理事業^{※1}などによる農地の集約

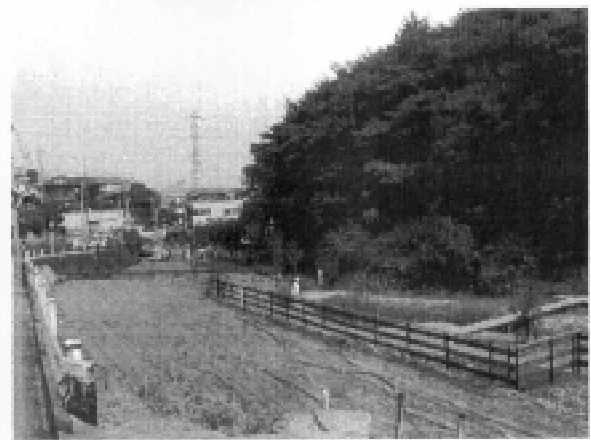
□公園や広場づくり

- 地区計画などによる公園や広場などの地区施設指定
- 低・未利用地のコミュニティガーデン^{※2}としての活用
- 大規模開発に併せた公開空地^{※3}や提供公園の整備

■中原区の農地



■中原区市民健康の森



※1) 緑住区画整理事業：土地区画整理事業の一つであり、生産緑地、宅地化農地、宅地が混在するスプロール化市街地の整備手法である。土地区画整理事業より小規模な面積でできる。

※2) コミュニティガーデン：遊休地を利用した市民と行政のパートナーシップによる地域交流の庭づくり（アメリカでは、廃墟した地域を再生するホームレスや少年非行などの社会問題解決の場とされている）

⑤都市機能・生活拠点にふさわしい賑わいのあるまちづくり

- ・都市構造で都市機能・生活拠点に位置づけられている武蔵小杉駅周辺地域は、駅を中心に利便性が高い、賑わいのあるまちが形成されており、中原区の中心となる地域です。また、JR南武線と東急東横・目黒線が乗り入れており、多くの人の往来があります。さらに、川崎市総合計画では、第3都心に位置づけられており市街地再開発事業により新たな都心づくりが計画されているなど中原区だけではなく川崎市においても重要な役割を担うまちです。
- ・このため、武蔵小杉駅周辺地域は、商業・業務や文化施設などの都市機能と快適な居住環境の創出、また、道路・公園等の公共施設の整備や文化施設の整備を行い、都市機能・生活拠点にふさわしい賑わいのあるまちづくりを行う必要があります。
- ・このことから、武蔵小杉駅周辺地域の都市機能・生活拠点にふさわしい賑わいのあるまちづくりのために次のようなことが考えられます。

□都市機能拠点にふさわしい賑わいのあるまちづくり

- 商業・業務や文化機能の集積を図り賑わいのあるまちの形成
- 公園や道路を整備によるまちなかのオープンスペースの確保
- 文化施設の配置による文化にふれられる環境づくり

□生活拠点にふさわしいまちづくり

- 日常生活を送るために必要な施設の配置

□市街地再開発事業の推進

- 市街地再開発事業が計画されている区域の一体的かつ計画的な開発推進
- 適切な区画道路の整備
- 建物の不燃化による災害に強いまちづくり

(2)災害に強いまちをつくる

- ・中原区は、昔の農村地帯がそのまま住宅市街地になったところが多く、道路が狭く入り込んでいたり住宅が密集しているところが見られます。また、最近まであった農地もマンションなどになってしまうところがあり、オープンスペースがなくなり建物の密集化が進み、火災の延焼や避難場所、避難路の確保が難しいことが懸念されます。このため、災害に強い土地利用が必要になります。
- ・災害に強いまちづくりのために、次のことについて考えます。

- ①公園や広場・空地の確保
- ②密集市街地の改善
- ③用途の住み分けの推進

①公園や広場・空地の確保

- ・公園や広場・空地は、災害時に避難場所になることや火災の延焼遮断帯の機能も果たします。このため、次のようなことが考えられます。

- 農地の保全
- 公園の適正な配置
 - 地域ごとに偏りが出ないように公園の適正配置
- 公開空地の整備
 - 公開空地[※]を整備するなどの積極的にオープンスペースの確保

②密集住宅市街地の改善

- ・避難場所、避難経路が指定されていても、これらの周辺が災害に強い土地利用でないと意味がありません。このため、安全な避難場所、避難経路の確保のために次のようなことが考えられます。

- 避難場所、避難経路周辺の災害に強い建物の配置
 - 幹線道路の沿道の耐火性の高い建物の誘導と常緑樹の配置
 - 避難場所（オープンスペース）の耐火性の高い建物の誘導と常緑樹の配置

※公開空地：建築敷地内で不特定の者に公開される通路、広場などのオープンスペース。公開空地を設ける替わりに建物の高さや容積率が緩和される。

□火災の延焼の防止

→住宅市街地の各戸の耐震耐火性の向上を図ることや、敷地の周りを生け垣などにし延焼を防ぎ地区内道路を安全な避難路になるようにする。

③用途の住み分けの推進

- ・建物の用途が混在していると、災害時の火災の拡大の危険性が高くなります。このため、似たような土地利用を集積させることにより火災の延焼を防ぐことが必要であると考えられます。このようなことから、建物の用途の住み分けの推進が必要であることが考えられます。
- ・用途の住み分けの推進のために次のようなことが考えられます。
 - 地区計画等による建物の用途の制限
 - 特別用途地区等による建物の用途の制限
 - 特定用途制限地域による建物の用途の制限

■災害に強いまちづくりのイメージ

