

2. 土地利用の理念と方針

●宮前区の将来

カーテン区



●土地利用の前提となる都市の要素

《地域の特性を活かしたまちづくり》

- 1) 地形、緑地、河川を活かす
→ 緑の回廊
- 2) 鉄道、道路の軸を活かす
→ 交通軸
- 3) 地域を形づくってきた背景を活かす
→ 歴史・文化・コミュニティ



●土地利用を考える視点

- ① コミュニティ単位の土地利用を考える
- ② 良好な住環境の形成
- ③ 生活に根ざした商業地
- ④ 水と緑の美しい景観
- ⑤ 防災構造化
- ⑥ その他



●まちづくりの理念

現状を守りつつ環境を改善していく

- ① コミュニティの大きさを考えたまちづくり
- ② 土地利用のルールのあるまちづくり
- ③ 生活の利便性を向上させる土地利用
- ④ 生活にやすらぎをもたらす土地利用
- ⑤ 災害に強い土地利用
- ⑥ その他
 - ・人にやさしいまち
 - ・隣接市区との連携

(1) 土地利用構想の前提となる宮前区の将来

- ・ 区づくりプランで提案された「ガーデン区」

(2) ガーデン区構想とは

- ・ 区づくりプランでガーデン区は、宮前区をベッドタウンとして平凡なふつうのまちと位置づけ、しかし、ただのふつうのまちではなく、宮前区らしい特色のあるまちに変えていくことが大切であるとしています。
- ・ このことから、宮前区の土地利用を考えるには、地形、緑地、河川などの自然、鉄道、道路などの交通軸、歴史、文化的背景などの地域の特性を活かすことが重要と考えられます。

(3) ガーデン区構想を実現する土地利用は

地域の特性を活かしたまちづくり		
1) 地形、緑地、河川を活かす	→	緑の回廊
・ 宮前区は、丘陵地を開発した区であり、丘と谷でつくられる地形が特徴となっています。 ・ 丘には斜面緑地が残され景観のポイントとなっています。 ・ 区内には3つの河川が流れ、流域の特徴をつくっていました。		
2) 鉄道、道路の軸を活かす	→	交通軸
・ 宮前区は、田園都市線の開通によって市街地が形成されてきました。 ・ 東京と神奈川西部地区を結ぶ幹線道路（国道246号）が区を横断し、縦貫方向の幹線道路（尻手黒川線）とによって骨格が形成されています。 ・ 宮前区の土地利用は、鉄道と幹線道路とによって特徴づけられています。 ・ また、川崎縦貫高速鉄道が計画されていることから、新しい交通軸も生まれます。		
3) 地域を形づくってきた背景を活かす	→	歴史・文化・コミュニティ
・ 宮前区は、比較的新しく市街地が形成された区ですが、地域によってそれぞれ異なる歴史や文化をもっています。 ・ 平瀬川流域では、神社の祭りや自然を活かした里の生活が残されており、田園都市線沿線地域では、郊外住宅地としての利便性に富んだ暮らしがみられ、有馬・野川地域は、住宅地と農地、斜面緑地が渾然とした地域を形成しています。		

- ・地域の特性を活かしたまちづくりを進めるために、次のような視点から土地利用を考える必要があります。

1) コミュニティ単位の土地利用を考える
・宮前区は、鉄道の駅、道路、地形、地域の歴史などにより、いくつかの生活圏に分かれています。 ・現在は、車中心の地域がつくられています。これからのまちは、高齢社会の進展、地域防災などを踏まえると「歩いていける範囲」のまちづくりが重要といえます。
2) 良好な住環境の形成
・宮前区は、低層低密度の戸建て住宅の市街地が形成されていますが、高地価を反映して、中高層集合住宅も多く建てられています。 ・これによって、戸建て住宅が中高層集合住宅と混在し街並みが壊されてきています。 ・戸建て住宅地と中高層集合住宅との棲み分けのためのルールづくりを行い、良好な住環境を形成することが重要といえます。 ・また、農地の多く残されているところでは、ミニ開発が進んでいます。このため、ミニ開発のルールづくりを行い良好な住環境を形成することも重要となります。
3) 生活に根ざした商業地
・宮前区の商業地は、繁華街はありませんが、日常生活における利便性の向上に重要な役割をもっています。 ・これからも、駅周辺などの交通の便の良いところには、比較的大きな商業集積を、また、住宅の周辺の歩いていける範囲には、生活必需品が買える商店街を配置するなど生活に根ざした商業地の形成を促すことが重要といえます。
・一方、自動車型の生活を反映して、幹線道路沿道に郊外型の大型店や風俗営業の立地がみられます。 ・地域の環境保全や、教育の視点から青少年が安心して暮らせる街としていくために土地の棲み分けのルールづくりが必要です。
4) 水と緑の美しい景観
・土地利用は、「景観」をつくれます。宮前区は、住宅地の街並みと3つの河川、斜面緑地などの緑が景観を構成しています。 ・そこで、平瀬川、矢上川、有馬川の3河川の沿川の景観形成のルールづくり、斜面緑地や農地との共存のルールづくりおよび住宅地の景観形成のルールづくりなどによる特徴ある景観形成を進めることが重要となります。
5) 防災構造化
・土地利用の面から防災をみると災害の危険な場所に住まない、危険な場所をつくらないことが必要となります。 ・そこで、土地の使い分けにより、防災を考えた土地利用を誘導することが重要となります。 ・また、市街地のスプロール化や密集市街地の形成も災害の発生や拡大の原因となるので、適正な土地利用のルールづくりが重要となります。
6) その他
・まちのバリアフリー ・隣接市区との連携

① 土地利用を考える視点と理念

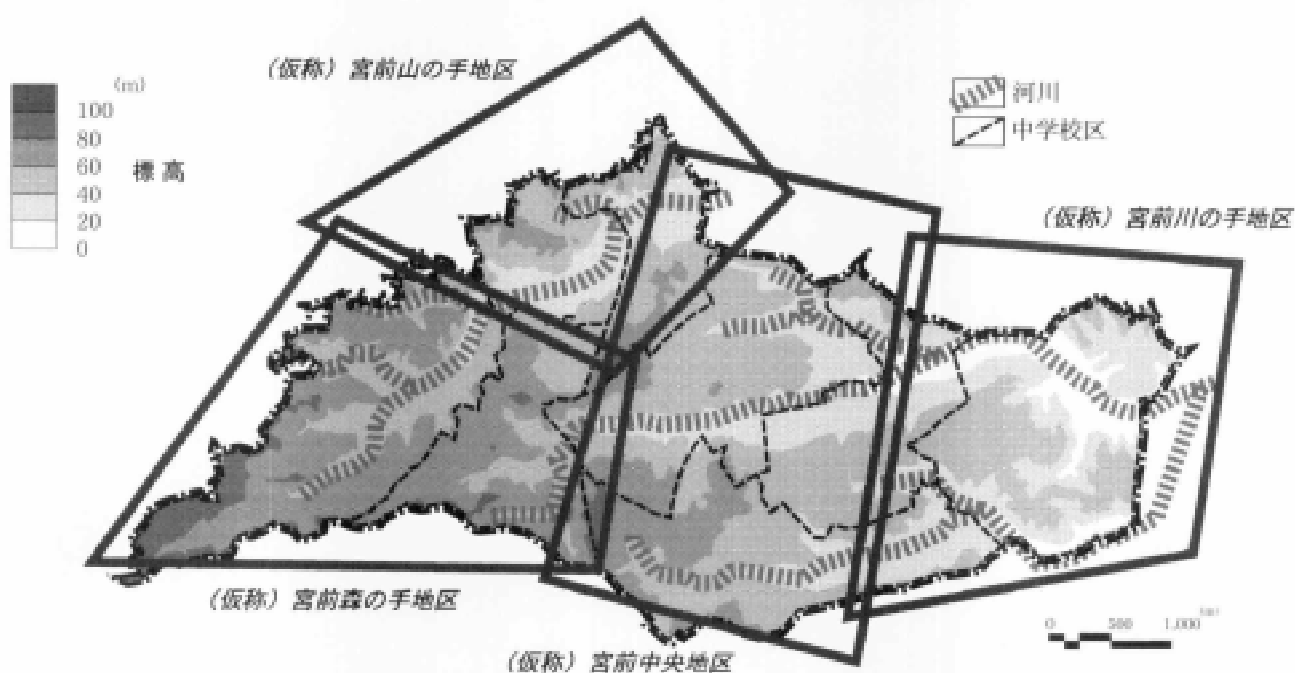
1) コミュニティ単位の土地利用を考える

a) 土地利用の状況

- ・宮前区には8つの中学校区があり、1～3の中学校区をひとまとめにするとほぼ4つのコミュニティ単位と一致しますが、丘陵地を開発して形成された住宅地であり、坂の多い地形を有しているため、駅、バス勢圏、買い物圏、学校区などの日常生活のための諸機能へのアクセスが、地形によって妨げられています。
- ・また、住宅市街地を形成しているため、田園都市線沿線を除いて、コミュニティ形成のための求心的機能をもった中心となる核がありません。
- ・このようなことから、車による利用が日常化し、区内の交通渋滞を招くとともに、車利用のできない子ども、高齢者、障害者等にとっては生活しにくくなっています。

■中学校区と地形

地区	中学校
中央地区	宮崎
	宮前平
	有馬
川の手地区	野川
山の手地区	向丘
	平
森の手地区	菅生
	犬蔵



b) まちづくりの理念

●コミュニティの大きさを考えたまちづくり

■理念の対応の方向

—地形に合わせた土地利用—

—コミュニティの拠点づくり—

- ・ 地形に合わせた土地利用の形成・コミュニティの拠点づくりにより、歩いていける範囲で暮らせるまちづくりをめざします。

■まちづくりの手法

—土地利用と生活圏の整合—

- ・ 4つのコミュニティ単位毎に利便、快適、健康、文化のそれぞれの面で日常生活が営める土地利用を誘導します。

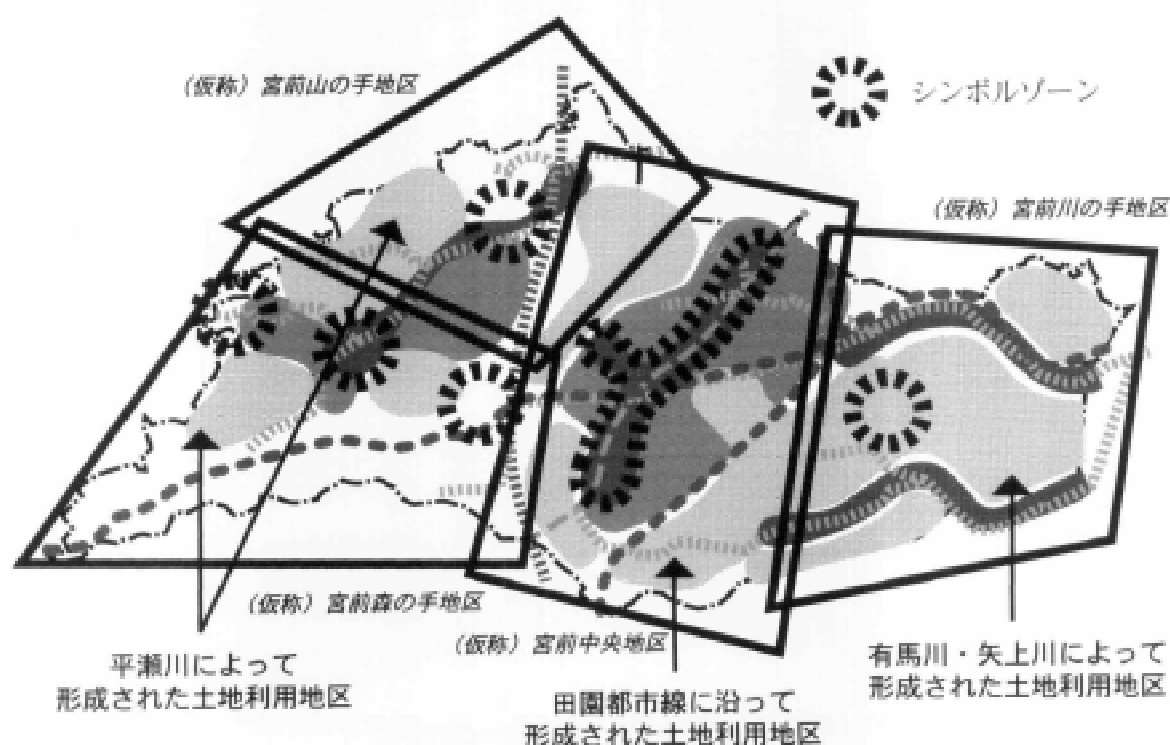
—まちのシンボルゾーンづくり—

a. 川崎縦貫高速鉄道駅の周辺地区

- ・ 川崎縦貫高速鉄道駅の整備に合わせ、コミュニティの核となる機能の誘致やまちのシンボルゾーンとして整備

b. 公共施設等の周辺地区

- ・ スポーツセンター、市民館・図書館分館等の公共施設整備や学校、幼稚園、公営住宅等の再整備に合わせ、コミュニティの核となる機能の誘致やまちのシンボルゾーンとして整備



2) 良好な住環境の形成

a) 土地利用の状況

- ・宮前区の土地利用の推移をみると、人口増加、減少地区は、次のような特徴がみられます。

〈人口増加地区〉

ア) 利便性の高い中高層集合住宅系土地利用が促進された地域

- ・宮前平2、3丁目、土橋1、2、4丁目、有馬1、2丁目など

→田園都市線沿線の近年まで農地、低・未利用地であったところに中高層集合住宅建設が進み、人口が増加しました。

〔課題〕

→低層戸建住宅と中高層集合住宅が混在してきています。

イ) 農地、低・未利用地が低層戸建住宅系土地利用に転換された地域

- ・菅生1丁目、水沢2、3丁目、東有馬1、2、3丁目、野川など

→農地、樹林地のミニ開発により、人口が増加しました。

〔課題〕

→基盤未整備のままスプロール化が進んでいます。

〈人口減少地区〉

ア) 計画的に開発されてから比較的時間の経過した低層戸建住宅系土地利用の地域

- ・宮崎1、3、4、5、6丁目、土橋6、7丁目、有馬3、4、6丁目など

→田園都市線沿線の区画整理事業により基盤整備された良好な住宅地で、高齢化による世帯人数の減少等により、人口が減少しました。

〔課題〕

→基盤整備され良好な環境を保っていますが、世帯人数の減少と高齢化が進みつつあり、高齢者にとって住みよいまちづくりが必要です。

イ) 市営住宅、県営住宅を中心とした土地利用の地域

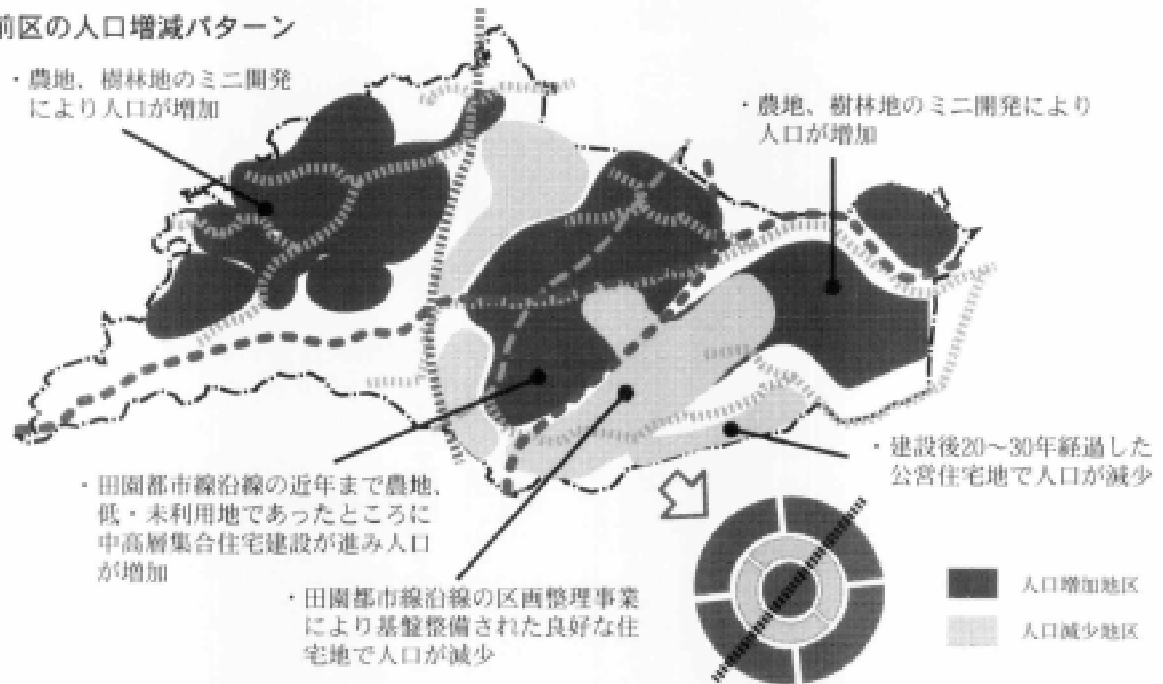
- ・菅生ヶ丘、平2丁目、東有馬5丁目、白幡台2丁目など

→建設後20～30年経過した公営住宅地で、高齢化による世帯人数の減少等により、人口が減少しました。

〔課題〕

→住宅が老朽化し、世帯人数の減少と高齢化が進みつつあり、高齢者にとって住みよいまちづくりが必要です。

■宮前区の人口増減パターン



b) まちづくりの理念

●土地利用のルールのあるまちづくり

■理念の対応の方向

—現行用途の中でスプロール化を防ぐ—

- ・中高層集合住宅と戸建て住宅との混在、基盤未整備のままでのミニ開発による市街化などを防ぐ手だてを進めます。

■まちづくりの手法

—現行の用途地域を前提として、住環境を重視したまちづくりの合意形成を進める—

a. 低層戸建住宅と中高層集合住宅が混在している地区

- ・中高層集合住宅開発のルールづくり

b. 基盤未整備のままスプロール化が進む地区

- ・ミニ開発のルールづくり

c. 基盤整備され良好な環境を保っているが、世帯人数の減少と高齢化が進みつつある地区

- ・環境保全のルールづくり
- ・高齢社会への対応（グループホームや余暇利用施設等に配慮）

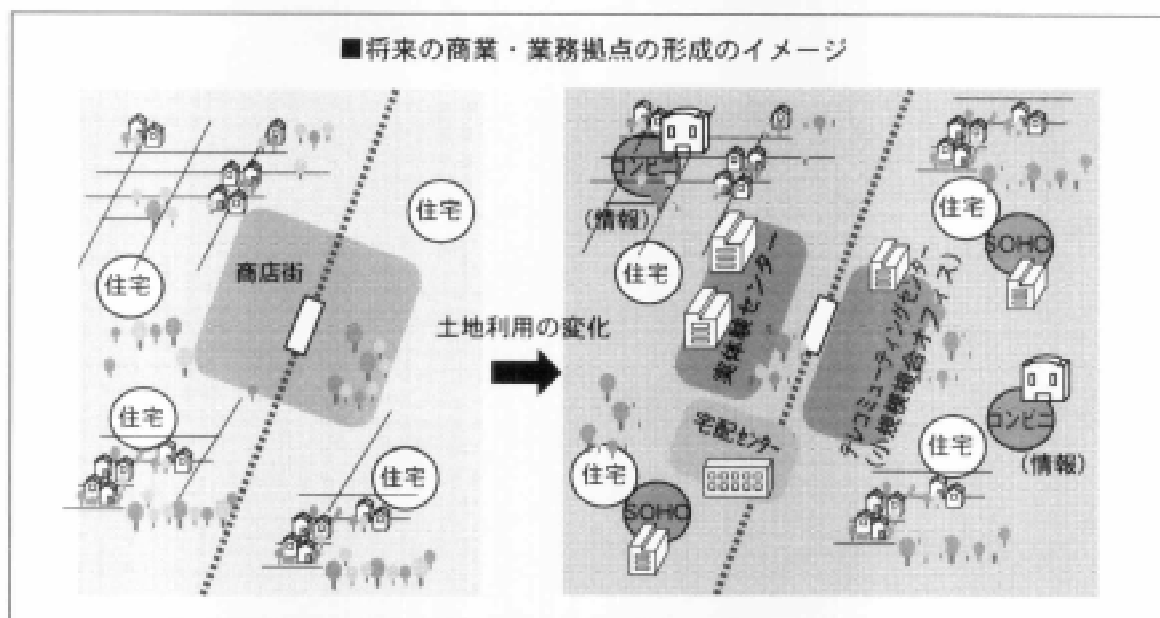
d. 建設後20～30年経過した公営住宅地で人口減少をみた住宅が老朽化し、世帯人数の減少と高齢化が進みつつある地区

- ・大規模住宅団地再開発により多世代の住める環境共生型住宅を整備

3) 生活に根ざした商業地

a) 土地利用の状況

- ・ 宮前区は、求心力の大きな商業拠点がなく、二子玉川、溝の口、たまプラーザ等の商業施設や沿道型の大規模店が利用されています。将来は、縦貫高速鉄道の整備により新百合ヶ丘の利用も可能となります。
- ・ このような中で、区内に大規模な繁華街をつくらないまでも、2010プランで位置づけられている「生活中心拠点※1」の形成を進めることが求められます。また、宮前区は、業務、工業等の産業集積はみられず、ベッドタウン的要素を強く持っていますが、今後はSOHO※2などの職住の近接も進むと考えられることから、小規模な業務機能の立地を誘導する必要もあると考えられます。
- ・ さらに、IT革命は、駅前商店街、沿道ショッピングセンターという現在の構造を大きく転換させるものと考えられ、就業の場としてのSOHO対応のテレコミュケーティングセンター（小規模複合オフィス）やショッピングセンターに替わる施設（実体験センター※3）や宅配センター等）が立地してくるものと考えられます。銀行もATM業務の拡大により表通りから撤退し、コンビニ機能の複合化が進むと考えられます。
- ・ このように、将来の土地利用の動向は分散、混在化が進むものと考えられます。



※1) 生活中心拠点：川崎新時代2010プランでは、生活・文化・商業等の機能が調和するとともに、快適な住環境を兼ね備えた、自立性のある拠点（副都心）とされています。

※2) SOHO（Small Office Home Office）：インターネットを活用した自宅や小規模なオフィスで仕事をする就業スタイルをいいます。

※3) 実体験センター：客が遊びながら商品を選ぶテーマパーク（アミューズメントセンター）型の店舗をいいます。