

b) まちづくりの理念

●生活の利便性を向上させる土地利用

■理念の対応の方向

―土地のすみ分けによる拠点づくり―

● まちの顔（中心地）をつくる

- ・ 将来の分散化、混在化という土地利用動向に対応して、まちの顔（中心地）をつくるため、土地利用の集約化をめざします。

● 幹線道路沿道における土地利用規制

- ・ 幹線道路沿道における土地利用規制により土地利用の混乱を整理して、沿道型土地利用を進める地区と制限する地区を明確にし、教育の視点から青少年が安心して暮らせるまちづくりをめざします。

■まちづくりの手法

―きめの細かいゾーニング―

a. 田園都市線駅を中心とした地区

- ・ 地域の核づくり

b. 幹線道路沿道地区

- ・ 交通網と土地利用の整合

4) 水と緑の美しい景観

a) 土地利用の状況

・ 宮前区は、

■平瀬川、矢上川、有馬川の3河川によって形成された土地利用

■田園都市線開通に伴い、区画整理事業によって形成された土地利用

が、こんげん渾然となっています。

・ 歴史的にみると、生活に根ざした土地利用が行われてきたところに、高度経済成長期以降の経済優先の土地利用が重なり、宮前区のもつ土地の歴史が分かりにくくなってきています。

b) まちづくりの理念

●生活にやすらぎをもたらす土地利用

■理念の対応の方向

●美しい街づくり

・ 地域の核となる地区、良好な環境を保つ住宅地等の街並み景観の整備をめざします。

●土地の歴史を大切にする

・ 土地の歴史の証人である緑地、農地の保全をめざします。

●河川を活かした街づくり

・ 河川沿いの整備、源流域の整備などにより、河川を中心としたネットワーク化をめざします。

■まちづくりの手法

—景観形成—

a. 地域の核づくりを進める地区

・ 田園都市線駅周辺の美しい街並み景観の形成

b. 良好な環境を保つ住宅地地区

・ 区画整理された低層住宅地の美しい街並み景観の保全、形成

—適正な土地利用の誘導—

a. 比較的農地、樹林地の多く残された基盤未整備の地区

・ 保全する土地と利用する土地の明確化

—緑の回廊の形成—

a. 3河川沿川地区

- ・ 河川沿いの建築・景観規制

b. 河川源流地区

- ・ 市民健康の森と尻手黒川線の間の土地の保全

5) 防災構造化

a) 土地利用の状況

- ・ 宮前区は、計画的に市街地が形成された地区が多く、オープンスペースも多く残されていることから、土地利用の視点からの防災は比較的良好といえます。
- ・ しかし、急傾斜地に近接した宅地造成や集中的な降雨による排水不良などの都市型の災害が想定され、無秩序な市街化の進行による災害発生も危惧されるところです。

b) まちづくりの理念

●災害に強い土地利用

■理念の対応の方向

● 自然災害を考えた土地利用

- ・ 災害発生の抑制、災害の拡大の防止等に寄与する土地利用をめざします。

■まちづくりの手法

—開発規制・誘導—

- ・ 防災上危険（交通手段も不便）な場所の開発規制（がけ上など）
- ・ スプロール化・密集市街地形成の防止
- ・ 保水力を保つような開発誘導

6) その他

a) 土地利用の状況

- ・ 宮前区は、現在、川崎市の中ではもっとも平均年齢が若い区ですが、古くから開発された住宅地などで高齢化が進んでいます。
- ・ さらに、丘陵地を開発して形成された市街地であることから、山坂が多く、高齢者、障害者だけでなく、区民にとって動き回るのに不便なところとなっています。
- ・ また、宮前区の土地利用は、行政区を越えて、隣接の市・区と連続的に市街地が形成されており、人の動き、生活は行政区にとらわれず営まれています。

b) まちづくりの理念

●人にやさしいまち

■理念の対応の方向

●高齢者も障害者も平等に住める街

- ・ 区内での移動、施設利用等においてノーマライゼーション[※]の視点から、まちづくりが進みつつあり、地域における人と人の関係にも活かされることをめざします。

■まちづくりの手法

ーバリアフリーのまちづくりー

- ・ ハード、ソフトの両面で、バリアのないまちづくり

●隣接市区との連携

- ・ 隣接の市・区と計画的整合性を図る必要があると考えられます。

※) ノーマライゼーション

： 障害のある人々が、障害のない人々と同等に生活し、活動する社会を目指す理念をいいます。

② 土地利用の方針

1) 田園都市線に沿って形成された土地利用

- ・ 田園都市線に沿って駅周辺に商業・業務・文化系土地利用を誘導し、宮前区の核をつくる。
- ・ 駅周辺の利便性の高い地区は、中高層集合住宅系土地利用とし、適正な密度と緑のオープンスペースを確保する。
- ・ 駅勢圏の外縁部は、区画整理事業でつくられた低層戸建住宅系土地利用を保全する。
- ・ この地区では、防災の観点から、適正規模の農地や緑地を保全する。

2) 平瀬川によって形成された土地利用

- ・ 平瀬川沿いの幹線道路沿道に商業・業務・文化系土地利用を誘導する。
- ・ 平瀬川によってつくられた低地部は、中高層集合住宅系土地利用とし、適正な密度と緑のオープンスペースを確保する。
- ・ 台地部は、低層戸建住宅系土地利用とし、規制誘導により、基盤整備を行い、良好な環境をつくる。
- ・ また、平瀬川によってつくられた低地部や台地部に残された農地や緑地を保全する。

3) 有馬川・矢上川によって形成された土地利用

- ・ 有馬川・矢上川沿いの幹線道路沿道に商業・業務・文化系土地利用を誘導する。
- ・ 台地部は、低層戸建住宅系土地利用とし、規制誘導により、基盤整備を行い、良好な環境をつくる。
- ・ また、有馬川・矢上川によってつくられた低地部や台地部に残された農地や緑地を保全する。

4) インターチェンジ（IC）および幹線道路に沿って形成された土地利用

- ・ 東名高速川崎ICを挟んで、国道246号と北部市場の間の尻手黒川線沿道に宮前区の環境を悪化させない沿道商業・業務系土地利用を誘導する。
- ・ 尻手黒川線沿道の馬絹交差点以东と北部市場以西、および国道246号沿道には、宮前区の環境を悪化させない沿道系土地利用を誘導する。

5) 東名高速によって形成された土地利用

- ・ 東名高速道路沿いには、できるだけ公園緑地等のオープンスペース、倉庫、駐車場等の騒音等に強い緩衝系土地利用が望まれる。
- ・ また、周辺地区は、比較的防音工事のしやすい中高層集合住宅系土地利用とし、適正な密度と緑のオープンスペースを確保する。

3. 都市計画の対応

視 点	まちづくりの理念	理念の対応の方向
コミュニティ単位の 土地利用を考える	コミュニティの大きさを考えた まちづくり 歩いていける範囲で 暮らせるまちづくり ↓ まちづくりの視点からの 地下鉄駅づくり (川崎縦貫高速鉄道駅)	地形に合わせた土地利用 コミュニティの拠点づくり ・地下鉄駅と土地利用の一体的計画
良好な住環境の形成	土地利用のルールのある まちづくり	現行用途の中で スフロール化を防ぐ
生活に根ざした商業地	生活の利便性を向上させる 土地利用	土地のすみ分け まちの顔（中心地） をつくる 土地利用の集約化 幹線道路沿道に 生活関連商業業務機能を配置 幹線道路沿道の土地利用の規制 (青少年が安心して暮らせる街)
水と緑の美しい景観	生活にやすらぎをもたらす 土地利用	美しい街づくり 街並み景観の整備 土地の歴史を大切にする 緑地・農地の保全 地域の特性に合わせた土地利用 河川を活かした街づくり 河川を中心としたネットワーク 河川沿川の整備 源流域の整備
防災構造化	災害に強い土地利用	自然災害を考えた土地利用
その他	人にやさしいまち（バリアフリー のまち） 隣接市区との連携	高齢者も障害者も平等に住める街 (道路、施設、近隣関係) 隣接市・区（市街地）と 計画的な連携を図る

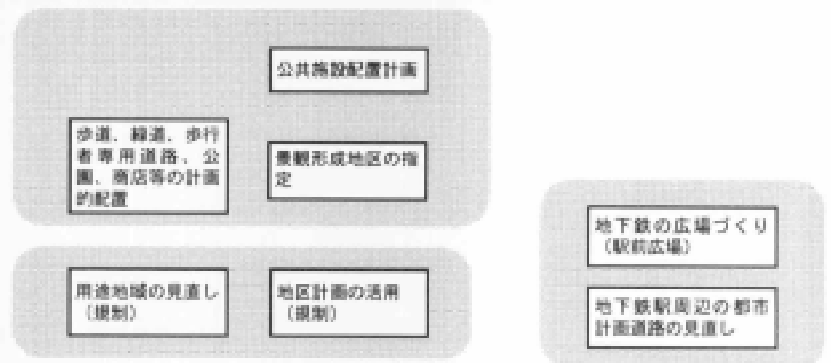
まちづくりの手法

土地利用と生活圏の整合

まちのシンボルゾーンづくり

地下鉄駅のコミュニティセンターを
地下鉄駅出入口へターミナル機能を
車・自転車による駅利用者へ配慮

都市計画の対応



用途地域の変更は押さえる 私権の制限

住宅地開発のルール
ミニ開発のルールづくり
中高層集合住宅開発のルールづくり

地域地区の見直し

■開発規制
・用途区分
・容積見直し
・環境保全(緑等)

用途地域の見直し
(規制)

中高層集合住宅
近隣調整委員会

地区計画・建築協定

用途地域ごとに地区計画・建築協定
を考える

総合設計制度の戸
建て版

各地区の特徴に
あった建築協定の
なものを設定する

住民サイドからの
地区計画・建築協
定づくり

土地利用、特に地区計画
を考えたい

地区計画・建築協定の積極的な活用

既にあるまちに地区計画
をどのようにかけるか

中高層集合住宅と緑の協働
→市民による緑の委員会をつくる

きめの細かいゾーニング

地域の核づくり
交通網と土地利用との整合

地域地区の見直し→地区計画との抱き合わせ

地区計画の活用
(まちの顔づくり)

駅周辺駐車場の立体化促進
固定資産税、取得税等の税制
を利用した誘導

地区計画の活用
(用途混在の防止)

文教地区規制

文教地区の指定

景観形成

建築、景観規制

適正な土地利用の誘導

保全する土地
利用する土地

緑の回廊の形成

河川沿いの建築、景観規制
市民健康の森と尻手黒川線の間の
土地確保

景観形成
地区の指定

地区計画の活用
(環境保全型)

緑地保全地区の拡大

街区公園の計画的設置

生産緑地の買取り等緑地保全の戦略
→財源づくり(法定外目的税)

生産緑地の規制強化
(緑地保全のためには市街化調整区域を
新たに設定することも必要)

生産緑地追加指定
の促進

逆輸入地

河川の景観形成地区の形成

(茅渚川・有馬川・美上川)

地区計画・建築協
定の積極的な活用

用途地域の変更
→管生緑地西地区
(緑地の区域変更)

防災上危険で・交通手段も不便な場所の
開発規制(げけ上など)

スプロール化・密集市街地形成の防止

保水力を保った開発

用途地域の見直し
(規制)

地区計画の活用
(環境保全型)

バリアフリーのまちづくり