

2. 各拠点別のまちづくり方針

(1) 新百合ヶ丘駅周辺地区

① まちの現状・課題

・新百合ヶ丘駅周辺地区は、主に次の3つの地区に分けることができます。

1) センター地区

・新百合ヶ丘駅を中心に既成の商業・業務機能が集積している地区

2) 万福寺地区

・万福寺土地区画整理事業が進行中の地区（約33ha）

3) 周縁地区

・センター地区を取り囲むように配置されている後背住宅市街地との緩衝ゾーンで、新百合ヶ丘計画（旧あさひ銀行グランド跡地）が進行している土地、点在する暫定利用の土地（住宅展示場等）、緑道等により構成されている地区

■新百合ヶ丘周辺地区の構成



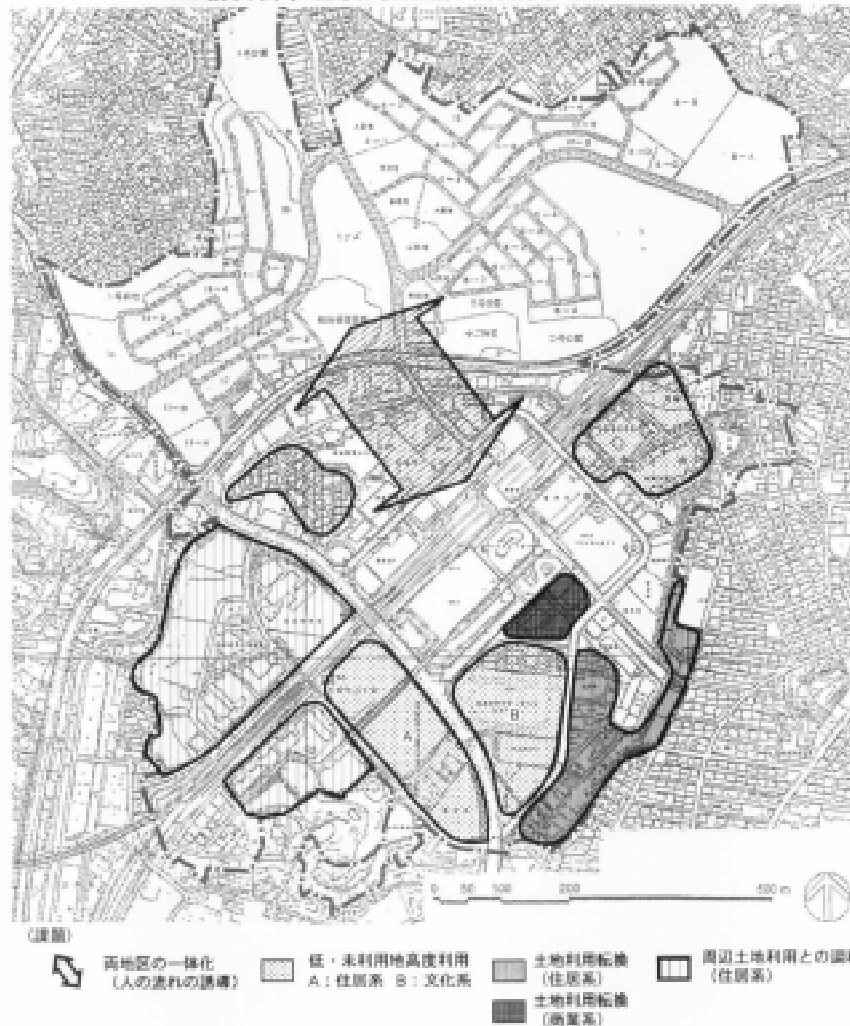
※一般的には、1) センター地区と3) 周縁地区は、一体として「センター地区」と呼ばれていますが、商業業務用途が立地している地区と、住居系用途の立地や今後新しい動きが見られる地区を分けて考えるために、両者を区別しています。

【土地利用】

- ・20年前に開発されたセンター地区は、駅を中心にコンパクトに計画され、脱自動車社会を先取りした地区形成、機能配置が進みましたが、地区の広がりには欠けているため、時代とともに社会・経済的ニーズに柔軟に対応するのが難しい状況になってきています。このため、万福寺地区と一体的化したまちなみや賑わいのある拠点形成が求められます。
- ・周縁地区には、住宅展示場、スポーツ施設、駐車場等の暫定利用の土地が点在しています。拠点地区の形成には、これら土地の有効活用が求められます。
- ・センター地区の北口側は区役所、文化センター等の公共施設が計画的に配置され、南側は川崎西合同庁舎が整備されたことで、既存用途と異なる業務系用途の立地進行がみられるため、用途混在を避け、地域にとって必要な用途の立地を促進することが求められます。

- ・世田谷町田線沿いの地区は、土地区画整理区域からはずれ、住居系用途の立地など土地利用の混在がみられます。また、万福寺王禅寺線西側には、住居系用途の立地が事実上進んでいます。新百合ヶ丘駅周辺の都心ゾーンとしての機能がととのうにしたいが、これら用途の混在は相互に混乱を招くおそれがあるため、周辺土地利用との調和が求められます。

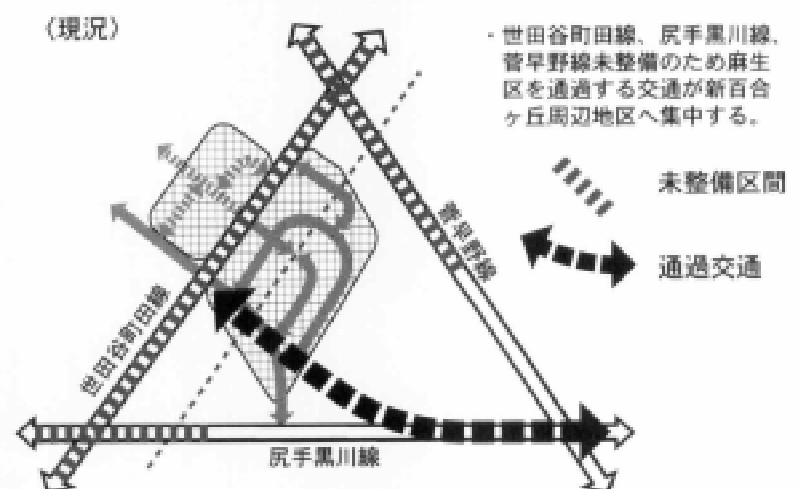
■新百合ヶ丘駅周辺地区課題図（土地利用）



【交通】

- ・駅周辺地区の道路では、区民の自動車利用の多さ、周辺都市計画道路の未整備による通過交通の駅周辺地区への集中等により、万福寺王禅寺線、区画街路9、10号線の慢性的な渋滞が問題となっています。
- ・駅周辺地区では、歩道やベストラアンデッキなど歩行者用の空間が整備されていますが、交通渋滞解消のための車道拡幅等による歩道幅の縮小やデッキの老朽化などの問題があります。また、既存で設置されているスロープ等も利便性に問題があり有効活用されていないため、新百合ヶ丘周辺地区全体で移動環境のバリアフリー化を図ることが求められます。

■新百合ヶ丘駅周辺地区現況模式図（交通）



② まちづくりの目標

【新百合ヶ丘駅周辺地区の拠点キャッチフレーズ】

○「人生を豊かにする「気楽に歩いて、遊と芸術が薫る」まち」

(「気楽に」＝「身近に」、「気取らずに」、「歩いて」＝「懐深いまち」)

- ・上記目標を達成するために、『生活中心拠点』である新百合ヶ丘駅周辺地区が備えるべき条件として、機能と魅力の双方が備わっていることが求められます。

- | | |
|---|-------|
| 1) 芸術・文化のかおりがする‘職’、‘遊’、‘住’が融合した拠点づくり・・・機能 | |
| 2) 多世代に魅力ある生活中心拠点づくり | ・・・魅力 |

1) 芸術・文化のかおりがする‘職’、‘遊’、‘住’が融合した拠点づくり

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区は、『生活中心拠点』のため、日常生活における利便性、快適性、文化性等を提供する拠点として、“職”機能を中心に、“遊”、“住”機能が融合した地区形成が望まれます。
- ・また、同地区では、これまでに『芸術のまち構想』をもとに、芸術・文化のかおりがするまちづくりを進めてきたため、育まれた芸術・文化を最大限活かすような職・遊・住機能の連携が求められます。

■新百合ヶ丘の‘職’、‘遊’、‘住’機能について

○新百合ヶ丘の‘職’

- ・‘職’機能は、中枢業務機能の立地によるものではなく、既に立地している文化、芸術あるいは商業施設が提供することが考えられます。

(これら機能の導入を図るため、特区(文化・芸術特区等)創設が考えられます)

《新百合ヶ丘におけるオフィス需要の動向》

ー サービス業 ー

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区には、行政施設が立地しているため、文化・芸術、さらに商業施設を中心としたサービス業の立地が考えられます。

ー コミュニティビジネス ー

- ・麻生区では高齢化が進むため、行政に代わり公共サービスを担うコミュニティビジネスの増加が想定されます。

※川崎市には県の行政機関が少ないため、県の市民活動センターの誘致も考えられます。

ー IT・流通関連サービス業 ー

- ・SOHO※1) 需要が増大傾向にあり、後背住宅市街地では高齢化が進むため、多様な流通サービス業の立地が想定されます。
- ・これに関連して、小規模複合オフィス(テレコミュケーティングセンター)や、ショッピングセンターに替わる施設(実体験センター※2、宅配センター等)の立地が考えられます。

※1) SOHO (Small Office Home Office) : インターネットを活用した自宅兼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。

※2) 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。

ー 国際ビジネス業 ー

- ・新百合ヶ丘駅から成田空港への直通バスが発着しており、国の川崎西合同庁舎には、入国管理事務所も立地しているため、外国人を受け入れる環境整備が求められます。
- ・また、パスポートセンターの整備が望まれます。

○新百合ヶ丘の‘遊’

- ・他地区と異なる遊空間の創出により差別化を図ることが魅力づくりにつながると考えます。
- ・新百合ヶ丘のイメージ (目標キャッチフレーズ) を演出する資源として、「商業空間」、「文化のかおり」があります。

○新百合ヶ丘の‘住’

- ・後背住宅地市街地の高齢化による、二世帯同居・近居需要への対応、住み慣れた地域内での戸建住宅から生活利便性の高い集合住宅への転居需要への対応という課題が見えます。
- ・これら課題は住宅地市街地内だけで対応するのではなく、新百合ヶ丘駅周辺地区も含めて考える必要があります。

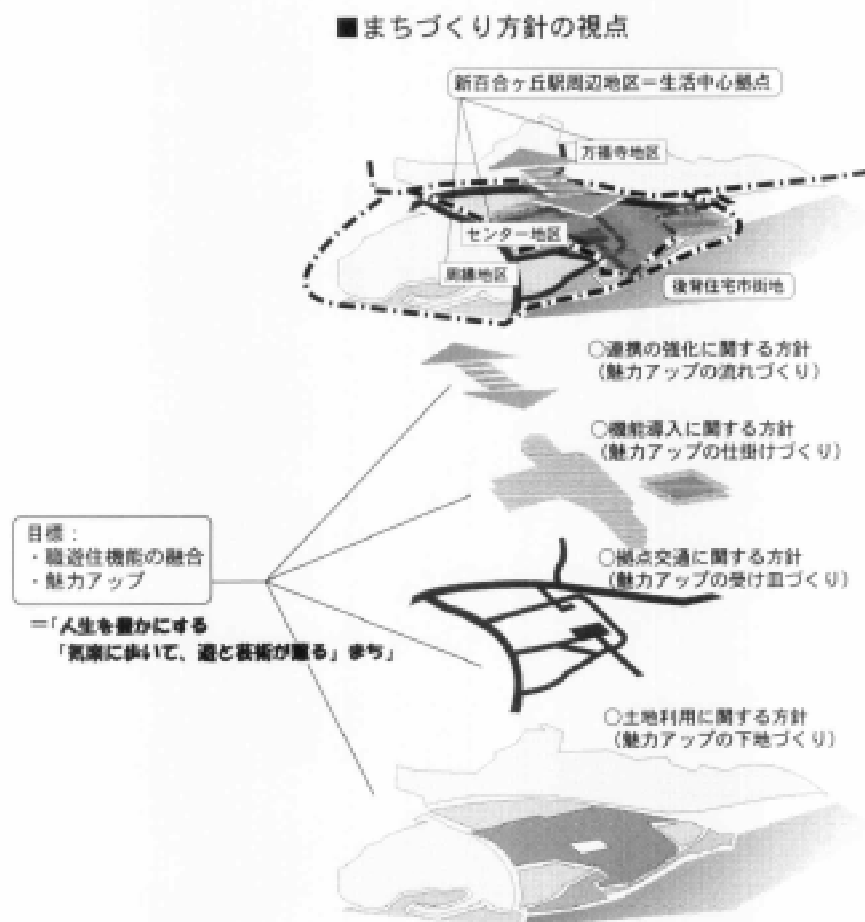
2) 多世代に魅力ある生活中心拠点づくり

- ・新宿、町田などの繁華街は、若者には魅力があるが高齢者は近寄りがたい。また、その反対のイメージを持つ人が多いため、新百合ヶ丘駅周辺地区は、麻生区の『生活中心拠点』として、“いろいろな世代に魅力があるまち”となることが望まれます。
- ・このため、魅力づくりにあたっては、既存資源の活用、隣接する他都市拠点 (町田、たまプラーザ等) と比較して、規模はコンパクトであるが質の高い、多世代に魅力あるまちを目指すことが必要です。

(新百合ヶ丘周辺地区の既存資源については、P.85「■新百合ヶ丘駅周辺地区の広域的な位置づけと『生活中心拠点』としての考え方」、P.92、93「■新百合ヶ丘の‘職’、‘遊’、‘住’機能について」を参照)

③ まちづくりの方針

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区の目標を実現するために、以下の4つの視点から、まちづくりの方針を考えます。



③-1. 連携の強化に関する方針（魅力アップの流れづくり）

1) 一体的な拠点地区の形成（センター地区、万福寺地区）

- ・センター地区と万福寺地区の間には、世田谷町田線、区画街路10号線が通っています。また、北口には、南口デッキから麻生区総合庁舎へ続くデッキが整備されています。
- ・両地区間で連続性のあるまちづくりの推進や、歩行者動線等によるつながりを確保しないことには、両地区が分断されたイメージが残り、新百合ヶ丘の魅力アップに貢献していないともいわれかねません。
- ・このため、今後、万福寺に居住する人など、新百合ヶ丘駅周辺地区を利用する人にとっては、センター地区と万福寺地区がまちとして連携され、一体的な拠点地区として利用できることが求められます。

□センター地区と万福寺地区で一体的な拠点形成を図るための工夫

- 歩行者動線の確保（デッキ、歩道拡幅（合同庁舎敷地の利用によるデッキ設置））
- 住居系建築物低層部への商業機能の誘導配置 等

③-2. 機能導入に関する方針（魅力アップの仕掛けづくり）

1) “職”、“遊”、“住”を充足させる機能立地の誘導

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区では、「上物建設マスタープラン」等による景観形成に努め、調和のとれた街並み形成を図ってきました。
- ・駅周辺地区には、大型小売店舗が立地していますが、低層部に魅力ある小型店舗が張り出している場所は少なく、施設内で人の流れが終始しています。また、マブレ専門店街などでは、魅力的な小型店舗も見られますが、川崎西合同庁舎や銀行など、想定されていない建物用途の立地により、店舗の連続性が失われています。
- ・適正な土地利用の誘導とあいまって、新百合ヶ丘の全体魅力アップのためには、「歩いて楽しいまち」、「回遊性のあるまち」を実現する仕掛けが必要となります。そこで、商業以外の用途になっている建物低層部に商業機能を導入することが望まれます。（詳細は、「3. 実現に向けて」参照）

□街並み誘導型地区計画等まちづくりのルールによる建築物低層部への商業機能の誘導配置（「川崎新都心街づくり推進協議会」「景観形成協議会」による推進を検討）

□新百合ヶ丘駅周辺地区のまちなみに調和した建物ファサードの形成

□若者の集える店舗、場の整備

■緑化推進重点地区計画について（参考）

- ・緑化推進重点地区とは、市域において、緑地の整備及び都市緑化などを重点的に推進する地区で、「かわさき緑の30プラン」に緑化推進重点地区計画として位置づけられています。
- ・麻生区では、万福寺地区を含めた新百合ヶ丘駅周辺エリアについて、平成15年4月に市民参加の検討会によりこの計画が策定されました。
- ・「ひと・水・緑の環～歩いて楽しい和！～」をテーマに、「水と緑の回廊づくり」、「協力と協働による緑づくり」、「特色ある公園づくり」、「豊かな花と緑づくり」を4つの基本方針・目標として挙げています。
- ・主な緑化計画として、「公共公益施設の緑化」、「駅周辺の緑化」、「水と緑の回廊づくり」等や、また、リーディング事業として、街路樹の植栽等を掲げています。
- ・同計画は、駅周辺地区の景観向上に寄与する計画のため、都市計画マスタープランにおいても調和と連携のとれた計画策定が望ましいと考えられます。

③-3. 拠点交通に関する方針（魅力アップの受け皿づくり）

- ・交通への対応は都市計画道路整備といった単目的の事業によるのではなく、「交通の絶対量を減らす」「地域に関係のない交通を減らす」「スムーズな流れをつくる」といった総合的な対策が必要といえます。