

## ■地域2 まちづくり方針

### 1. まちづくりの理念

・私たちのまちのキャッチフレーズは

「人生を豊かにする、おしゃれでいきな新百合ヶ丘」

としました。

- ・メインテーマは「いろいろな世代に魅力あるまち」となります。若者から、お年寄りまで、いろいろな世代に魅力あることが、人生を豊かで、おしゃれに・いきにしていこうと考えました。
- ・サブテーマには、「文化、芸術」「多世代居住」があげられます。サブテーマは、まちづくりの仕掛けです。「文化、芸術」「多世代居住」が、いろいろな世代に魅力をつくり出す仕掛けになります。

#### —地域の特性を捉える—

- ・地域2は、土地利用から大きく4つの地域に分けられます。
- ・私たちは、このようなゾーンの特徴を大事にした、まちづくりを考えました。

#### (1) 中心部ゾーンのまちづくり

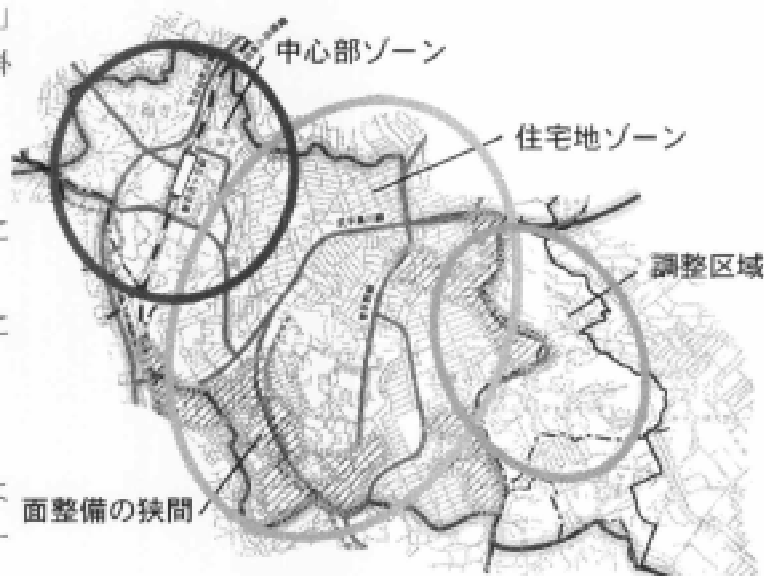
- ・「文化・芸術」のまちとして、新宿、渋谷のような賑わいやミュージアム川崎シンフォニーホールのような大規模な施設は求めません。

- ・むしろ「高感度」「高品位」のまちが求めるものです。

#### (2) 周辺地域のまちづくり

- ・周辺部住宅地は、高齢化が急速に進んでいます。このため、高齢者が住み続けられるまちづくりが大きな課題となっています。しかし、高齢者だけのコミュニティは問題があります。そこで、若者からお年寄りまで多世代が“くらすまち”が目標となります。

#### ■4つのゾーン



## 2. 中心部ゾーンのまちづくり方針

### (1) 中心ゾーンの現状と課題

#### ①川崎市の新都心として

- ・新百合ヶ丘は、“新都心”として川崎市の6つの都心の一つに位置づけられています。

#### ②新百合ヶ丘のめざす拠点は

※生活中心拠点※

- ・主に麻生区を後背地とする“生活中心拠点”と広域的な後背地を持つ“広域拠点”機能がありますが、広域拠点とするには、後背地の広がりや欠けることと広域交通拠点としての機能も周辺拠点と比較して弱いことがみられます。一方、麻生区民は日常的にさまざまな目的で集まり、日常的行動範囲に新百合ヶ丘を含んでいるといえます。

### ③新百合ヶ丘が備えるべき条件は

※利便性、快適性、文化性等を提供する拠点であり、住機能を中心として、‘職’と‘遊’機能が密接に連携した地区※

#### 1) 新百合ヶ丘の‘職’

- ・現状では新都心として、期待されていたような中枢業務機能の立地を想定することは困難であり、‘職’機能は、既に新百合ヶ丘に立地している文化、芸術あるいは商業施設が提供するものが考えられます。
- ・一方、オフィス需要についてみると、サービス業、コミュニティビジネス、IT・流通関連サービス業のような需要が想定されます。

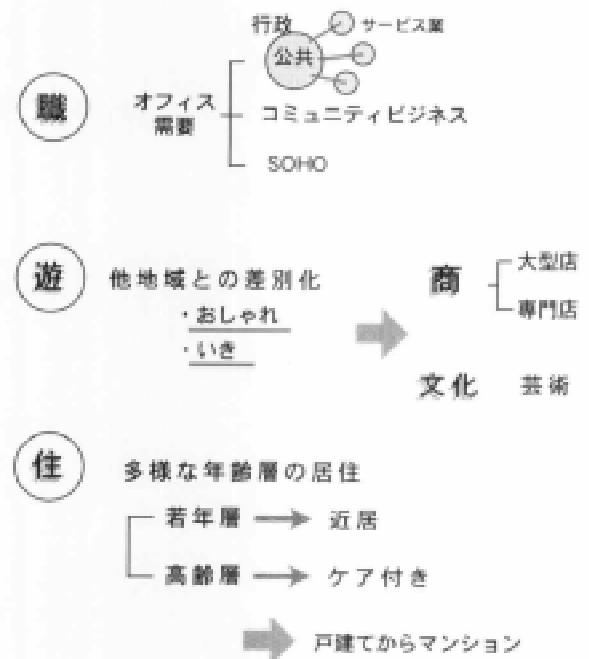
#### 2) 新百合ヶ丘の‘遊’

- ・他地域と異なる遊空間をつくり出すことによって差別化を図ることが新百合ヶ丘の魅力創出に繋がると考えます。
- ・新百合ヶ丘のイメージは、“おしゃれ”“いき”な街です。これらを演出する資源としては、‘商業空間’‘文化のかをり’があります。

#### 3) 新百合ヶ丘の‘住’

- ・周辺の住宅地が高齢化し、子ども世代との同居、近居需要への対応など、戸建て住宅から生活のしやすい集合住宅へ、住み慣れた地域での転居需要への対応が求められます。
- ・これには、中心ゾーンも含めて考える必要があります。このため、いろいろな世代が生活するまちづくりが求められます。

### ■新百合ヶ丘が備える条件



### ④新百合ヶ丘の魅力づくりは

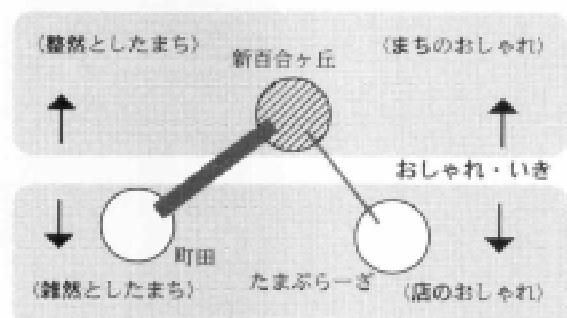
#### 1) 魅力づくりの考え方

- ・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やすい。また、その反対もあります。
- ・しかし、生活中心拠点としての新百合ヶ丘は“いろいろな世代に魅力がある街”でありたいと思います。

#### 2) 魅力づくりの方針

- ・新百合ヶ丘の魅力づくりは、「既存の資源の活用」と「隣接する拠点との差別化」を図ります。

### ■新百合ヶ丘の魅力



## (2) 都市計画へ向けて

### ①拠点地区の形成

- ・新百合ヶ丘周辺地区は、20年前に先行して開発された新百合ヶ丘センター地区（約40ha）と万福寺地区（約33ha）に分かれています。
- ・センター地区は、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が進んできましたが、地区の広がりには欠け、社会・経済的ニーズの変化に柔軟に対応するのが難しいといえます。そこで、万福寺地区と一体的化して拠点地区とすることが求められます。

#### 1) 両地区のすみ分けと連携

- 南北地区を繋ぐ軸線の確保
- 土地利用の誘導

#### 2) 低・未利用地の高度利用促進

- インセンティブ手法を活用し用途地域、容積率の見直し

### ②良好な住宅エリアの形成

- ・センター地区は、歩車が完全分離され生活に必要な施設もそろっていることから、中高層集合住宅地の形成がみられます。また、後背地は、良好な戸建て住宅地となっています。このことから、中高層集合住宅地、低層戸建て住宅地、商業地等の混在による相互の干渉を緩和することが求められます。

#### 1) 適正な土地利用の誘導

- きめの細かいゾーニング

#### 2) 少子・高齢化社会へ向けて、必要な機能の立地誘導

- インセンティブ手法の活用による高齢者住宅、児童・高齢者福祉施設等の整備

### ③交通基盤の整備

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区は、交通が大きな問題となっていて、万福寺王禅寺線、区画街路9、10号線の慢性的な渋滞があげられます。

- ・原因としては、麻生区民の移動に自動車利用が多いということもありますが、周辺の都市計画道路が未整備のために通過交通が新百合ヶ丘に集中していることがあげられます。

#### 1) 交通の絶対量を減らす

- 自動車に依存しないまちづくり—
  - パーク&ライドシステムの導入
  - 公共交通への転換（バス体系の見直し）

#### 2) 地域に関係のない交通を減らす

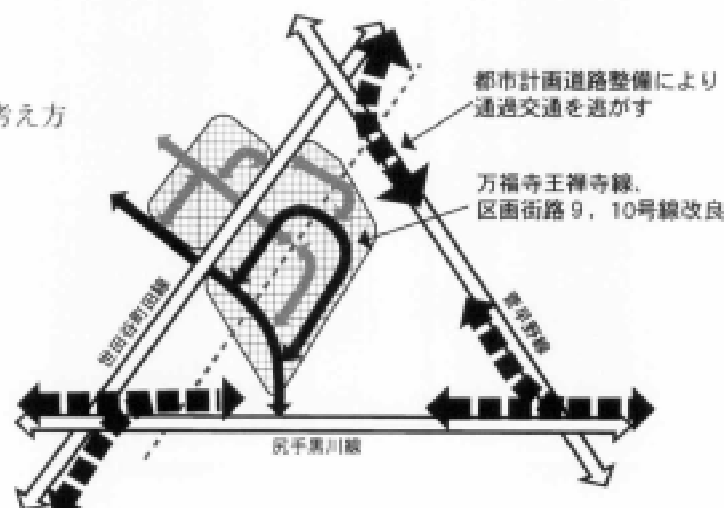
- 通過交通を減らす—
  - 都市計画道路の整備
    - 尻手黒川線、世田谷町田線、菅早野線
  - 交通規制（周辺住宅地の一方通行化）

#### 3) スムーズな流れをつくる

- 交通容量を増やし交通流を改善する—
  - 道路改良（道路構造、交差点改良、規制の改善）
    - 万福寺王禅寺線、区画街路9、10号線
  - 駐車場整備（駐車場の効率的運用）
  - 駅前広場整備
  - 交通規制（一方通行化）

#### 4) 川崎縦貫高速鉄道整備に伴う、駅周辺交通網の見直し

### ■交通基盤整備の考え方



### 3. 住宅地ゾーンのまちづくり方針

#### (1) 住宅地ゾーンの現状と課題

##### ①住宅地形成の経緯から

- ・当地域は昭和33年の生田土地区画整理事業から住宅地の形成が進み、山口台、万福寺を除いて昭和50年代にほぼ開発が終了しています。このため、ほとんどの地区は基盤整備により、良好な環境が形成されています。

##### ②住宅地の特徴から

##### 1) 高齢化の進行

- ・開発から30～40年が経過し、高齢化が進行しており、特に戸建て住宅地での高齢化の進行が顕著となっています。

##### 2) 生活に必要な機能立地がみられない

- ・三井プラザ、新百合グリーンプラザ等で近隣商業の核が計画的に配置されていますが、高齢化や新百合ヶ丘駅周辺への商業の集積により利用者が減っています。
- ・歩ける範囲に福祉サービス施設が少なく、高齢者は自動車利用が重要となっています。
- ・鉄道の駅勢圏からははずれており、バスが重要な足となっていますが、一部で公共交通空白地区が形成されています。

##### 3) 一貫性のない道路網

- ・区画整理等の地区ごとに計画整備され、相互に関連がみられず、地域としての一貫性が無い道路網となっています。
- ・一方、地域に関係のない交通が入りにくく、不便ですが静かで安全な地区となっています。

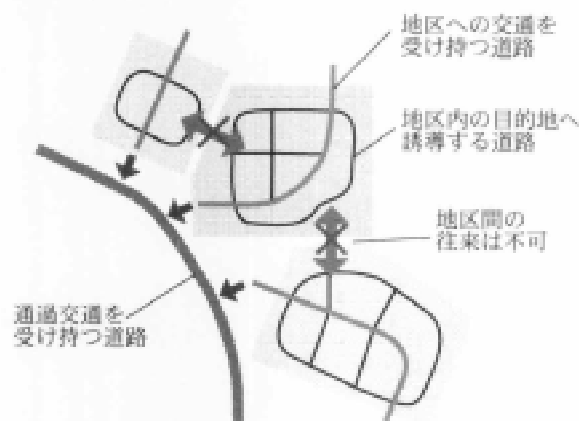
##### 4) 緑の多い、美しい街並みが形成

- ・地区計画、建築協定等により、緑の多い、美しい街並みが形成されています。
- ・しかし、開発から時間がたち協定違反が進んでいる一方、増改築に制約を受けることから高齢化に対応した2世帯居住が難しいなどの問題も顕在化しています。

#### ■高齢化の状況



#### ■道路網の状況



#### (2) 住宅地ゾーンの方針

- ・高齢化が進む中で高齢者の継続居留意欲は高く、住み慣れた地区で住み続けられる住環境の整備が求められています。
- ・このためには、交通の利便性、安全・安心、福祉・医療、バリアフリーといった基本的に備えられている必要のある機能整備と、心地よい居場所、調った生活サービスなどの生活を豊かにする要素の整備が必要といえます。
- ・高齢者は変化への対応が困難であり、過去へのこだわりも強いものがあることからまちの景観をつくっている緑や社寺、街並みなどを出きるだけ残し、緩やかな変化の中でまちを造っていくことが重要といえます。

### (3) 都市計画へ向けて

#### ①生活を豊かにする

・多様な世代の人が住まい、交流し、多くの高齢者がまちへ出て行く仕掛けづくりが求められます。そのため、潤い、生きがい等が同時に提供されることが必要といえます。

##### 1) 心地よい居場所（コミュニティ施設・公園）づくり

□空き教室、こども文化センター、老人いきいきの家などの公共施設や町内会・自治会の会館の活用

□地域の公園の共同管理による交流の場づくり

##### 2) 調った日常生活へのサービス

(買い物、趣味・スポーツ、銀行・郵便局・区役所)

・近隣でのサービスの提供が行えるような条件を整備するとともにこれを補完する宅配システムの導入を考えます。

・また、サービスを提供する場所が楽しい、交流の場となることも重要です。

□適切な施設配置を可能とする土地利用規制による近隣でのサービスの提供

□宅配システムの導入しやすい道路構造による宅配システムの導入

□多目的複合施設による出張サービスシステムの導入

#### ②基本的サービスの充実

・高齢者が地域に住み続けるのに求められる基本的条件を整えます。

##### 1) 利便性の高い交通

・坂の多い麻生区の地形や高齢化などを考慮し、きめの細かい公共交通サービスの提供が求められます。また、自動車利用の低減のためにも公共交通サービスの一層の充実が必要といえます。

□コミュニティバス路線整備によるきめの細かい公共交通サービスの提供

##### 2) 安全・安心な街（交通安全、防災、防犯）

・通過交通を出きるだけ少なくし、地域で歩行者と車が共存できるまちづくり。

□コミュニティゾーンの形成などトラフィックゾーンシステムの導入

□街路事業やマンション建設等の機会を捉え、建物の耐火構造化・耐震構造化に向けた誘導

□公園、公共施設等の活用による防災活動拠点の整備

□コーポラティブ方式の活用による基盤整備の狭間地区における適正な土地利用の誘導

・コミュニティとしてまちを護る仕組みをつくるとともに、IT技術の活用によるセキュリティシステムの導入が求められます。

□公園の共同管理等や住民による福祉サービスの提供の機会の活用により、交流の場をつくりコミュニティを醸成

□防犯灯の設置、見通しの確保など安全・安心な構造のまち

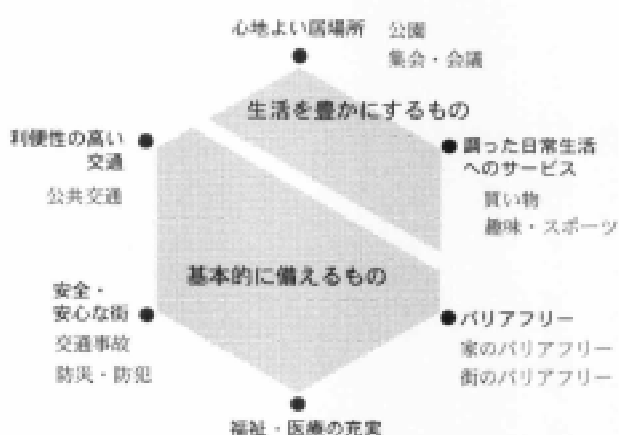
□防犯カメラ、緊急通報システムなどITセキュリティシステムの導入

##### 3) 福祉・医療の充実

・それぞれの高齢者の状況に応じて出きるだけ在宅での生活をサポートするものであることが求められます。

□住民による福祉サービスの提供や適切な

#### ■住宅地ゾーンの目標



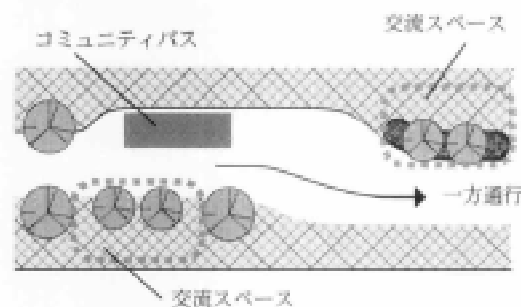
施設配置による在宅福祉サービスの提供  
 □送迎、入浴サービスのしやすい道路構造など  
 在宅福祉サービスがしやすい街づくり

#### 4) 住居・街のバリアフリー化

- ・当地域の開発された次期は、バリアフリーの概念は一般化しておらず、住居や街の構造がバリアフリー化を意識したものになっていません。
- ・しかし、高齢者は一般に環境の変化への順応性が低いことから、出きるだけ既存のストックを活用した対応を図ることが望まれます。

- 相談、計画、設計、改造、補助等の一貫した支援など住居のバリアフリー化の支援
- 歩行者のための道、歩道のバリアフリー化、交流のための街かどスポットづくりなど歩いて楽しい道づくり

#### ■歩いて楽しい道づくりのイメージ



#### ■地域2の交通体系

