

第 5 部

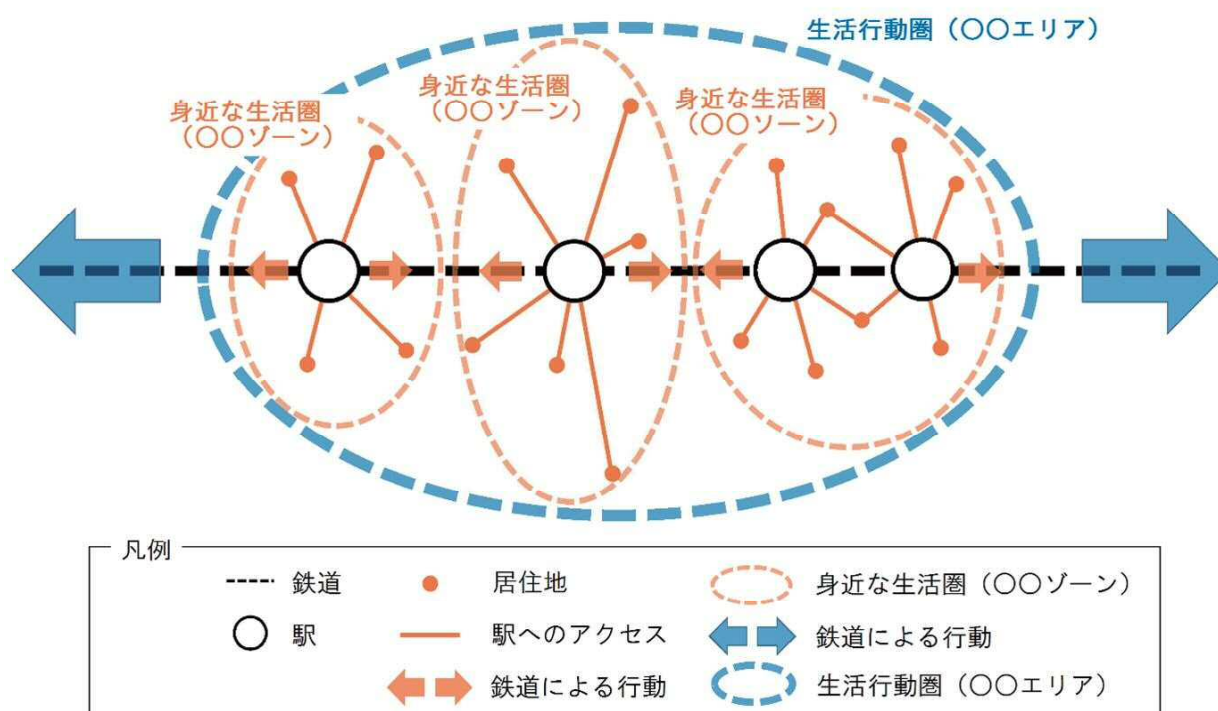
身近な生活圏別の 沿線まちづくりの 考え方

I 身近な生活圏別の沿線まちづくりの基本的な考え方

1 目的

- ・市民の生活行動圏は、鉄道沿線を主軸に広域的に展開しており、日常的な生活圏（身近な生活圏）は鉄道駅と各々の居住地を中心とした比較的狭い範囲で展開しています。
- ・高齢化や人口減少を見据えると、日常的な買い物や身近なコミュニティの形成単位などは身近な生活圏の中で行えることが望ましく、沿線まちづくりを進めるにあたっては、広域的な視点とともに、地域に身近な視点も重要であると考えます。
- ・全体構想においては、鉄道を軸に市民の生活行動圏が「北部エリア」、「中部エリア」、「川崎・小杉駅周辺エリア」、「川崎駅・臨海部周辺エリア」の4つに分けられることに着目し、それぞれのエリアにおけるまちづくりの基本的な考え方を示しました。
- ・そこで、区別構想においては、市民とまちづくりの方向性をより共有しやすくすることを目的として、身近な生活圏ごとにまちの特徴やまちづくりの方針を整理し、それぞれのゾーン内に掲げられている主なまちづくりの方針を明確にします。

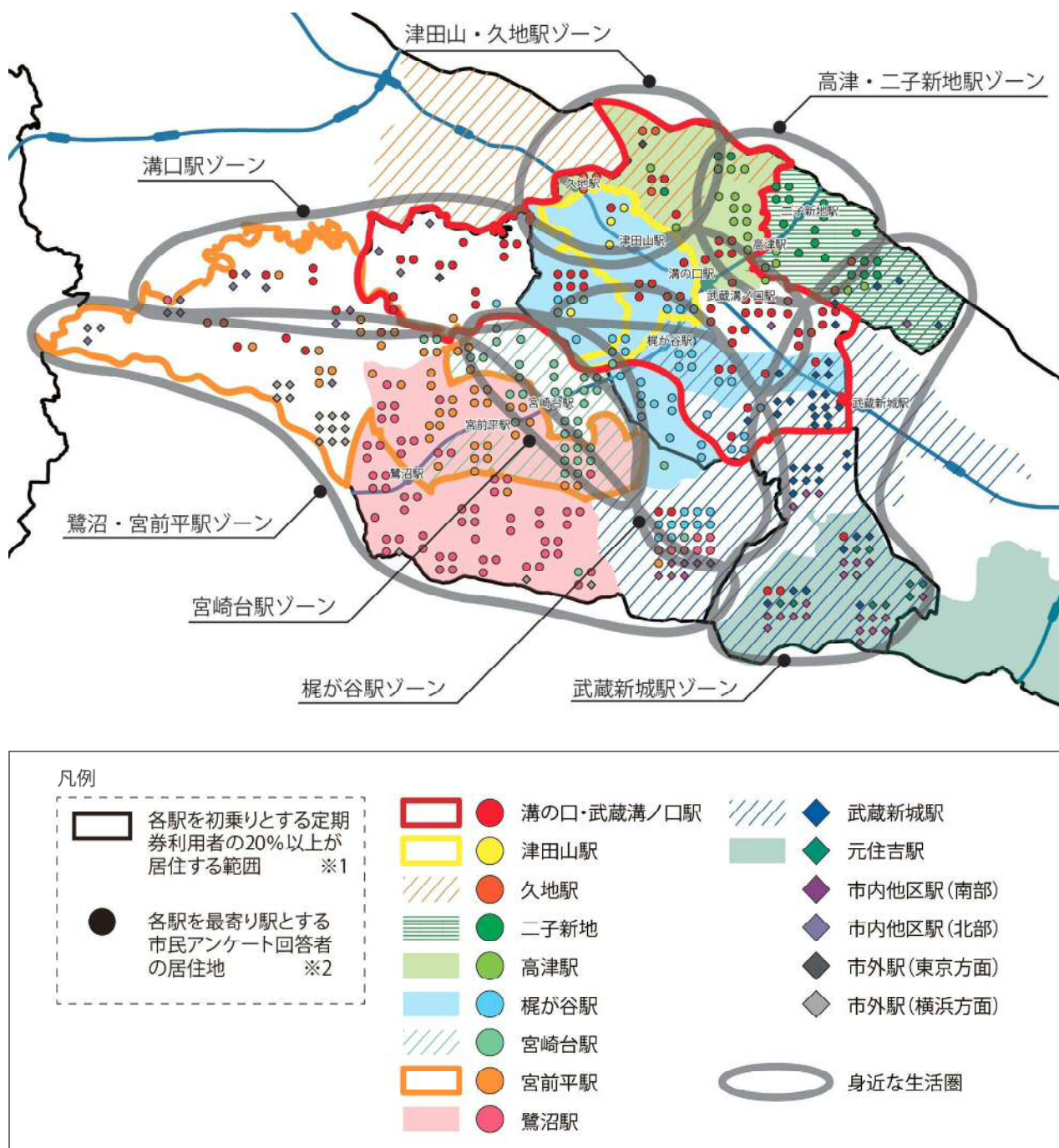
■生活行動圏と身近な生活圏の関係（イメージ）



2 中部エリアにおける「身近な生活圏」

・中部エリア内における「身近な生活圏」は、各鉄道駅の利用圏とおおむね一致すると考え、通勤・通学や日常的な活動における鉄道駅の利用圏などを踏まえ、次のとおり、7つのゾーンを設定しました。

※「中部エリア」には中原区の一部を含みますが、ここでは、高津区及び宮前区について整理しております。



※1 出典「大都市交通センサス（平成27（2015）年）」を基に作成

※2 出典「都市計画マスタープラン改定に向けたアンケート調査（平成27（2015）年）」を基に作成

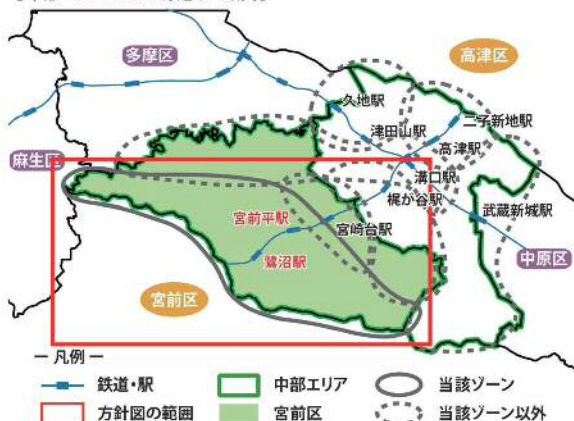
Ⅱ 身近な生活圏のまちづくり

鷺沼・宮前平駅ゾーン

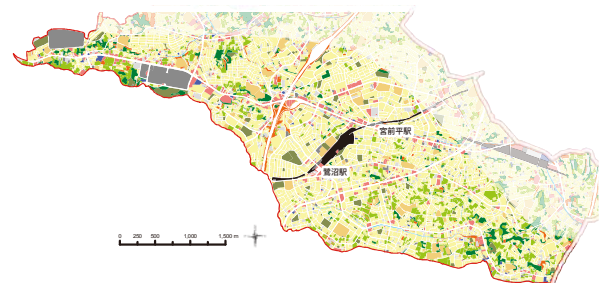
<ゾーンの概要>

(1) 位置

【中部エリアにおける身近な生活圏】



(2) 土地利用現況



凡例

自然的土地利用	
農地	緑
山林	黄緑
河川、水面、水路	青
荒地、海浜、河川敷	黄
都市的土地利用	
住宅系土地利用	赤
商業系土地利用	黄
工業系土地利用	青
運輸施設用地、供給施設用地	黒
公共用地、文教・厚生用地	白
公共空地・民間空地	白
その他の空地	白
道路用地	黒
鉄道用地	黒
市区界	—

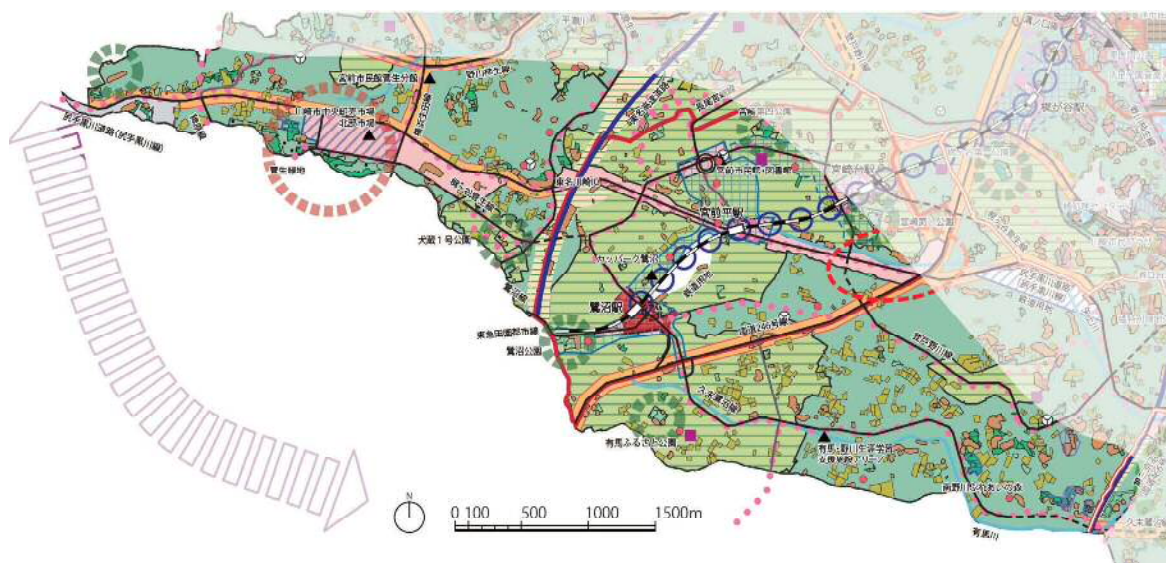
出典：都市計画基礎調査（平成27（2015）年）

鷺沼駅と宮前平駅を中心に、そこから伸びるバス路線に沿って、野川から潮見台にかけて広がるゾーンです。鉄道駅周辺では、東急田園都市線の延伸に合わせて土地区画整理事業が行われており、良好な住宅地が広がっていますが、その外縁部では基盤が未整備な地域もあり、狭あい道路の課題があります。多くの斜面緑地と農地が残されていますが、近年では宅地化の進行により減少しています。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 鷺沼・宮前平駅周辺地区は、宮前区の顔として、商業・業務、文化・交流などの諸機能の集積と、良質な都市型住宅の建設を誘導し、計画的に整備された良好な市街地と調和し、地域の特性を活かした市街地の形成を促進します。
- 鷺沼駅周辺地区では、民間事業者による再開発事業を契機とした、商業、文化・交流、都市型住宅、など多様で魅力的な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を促進し、宮前区の「核」としての拠点の形成を図ります。
- 宮前平駅周辺では、駅周辺の動向なども踏まえつつ、適切な機能分担などを勘案しながら、地域の特性を活かした拠点の形成をめざします。
- 大規模な土地利用転換の機会を捉えて、地域課題の解決や宮前区全体の魅力向上などに資する効果的なまちづくりをめざします。
- 土地区画整理事業により、道路、公園などの基盤が整備されている住宅地の中で、低層住居専用地域は低密度の土地利用、中高層住居専用地域は中密度の土地利用を維持するとともに、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、良好な住環境の保全に努めます。
- 生活道路などの基盤整備が十分でない地域では、安全で快適な住宅地を形成するため、新たな住宅などの建築や既存の住宅の建替更新の機会を捉えて、狭あい道路の拡幅を促進するとともに、建築協定などを活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。
- 東有馬や犬蔵に多く残る都市農地は、有効活用及び適正保全を図り、農地と宅地などが共存する良好な市街地の形成をめざします。
- 多摩丘陵に存する樹林地や生産緑地地区などは、良好な田園の景観を醸しだしていることから、これらの緑地については、郷土的景観を構成する緑地として保全に努めます。

■方針図



一方針一

- 商業業務エリア
- 地域商業エリア
- 丘陵部住環境保全エリア
- 丘陵部住環境向上エリア
- 平たん部住環境調和エリア
- 平たん部住環境向上エリア
- 産業高度化エリア
- 幹線道路沿道エリア
- 道路緩衝エリア
- 公園緑地の拠点
- 緑の拠点
- 優先的に保全を図るべき緑地
- 保全すべき緑地
- 保全対象の緑地
- 東急田園都市線緑化
- 鉄道新規ネットワーク*
- 重点整備地区
- バリアフリー推進地区
- 協働による防災まちづくりの推進地区
- 都市景観の形成
- 緑化推進重点地区

※鉄道新規ネットワークはイメージであり、実際の位置を示すものではありません。

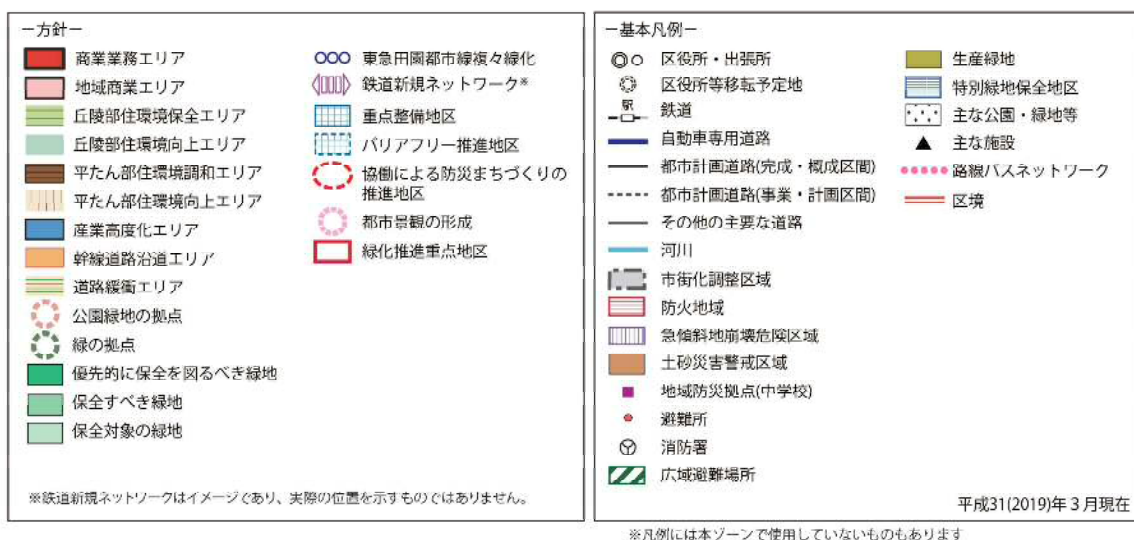
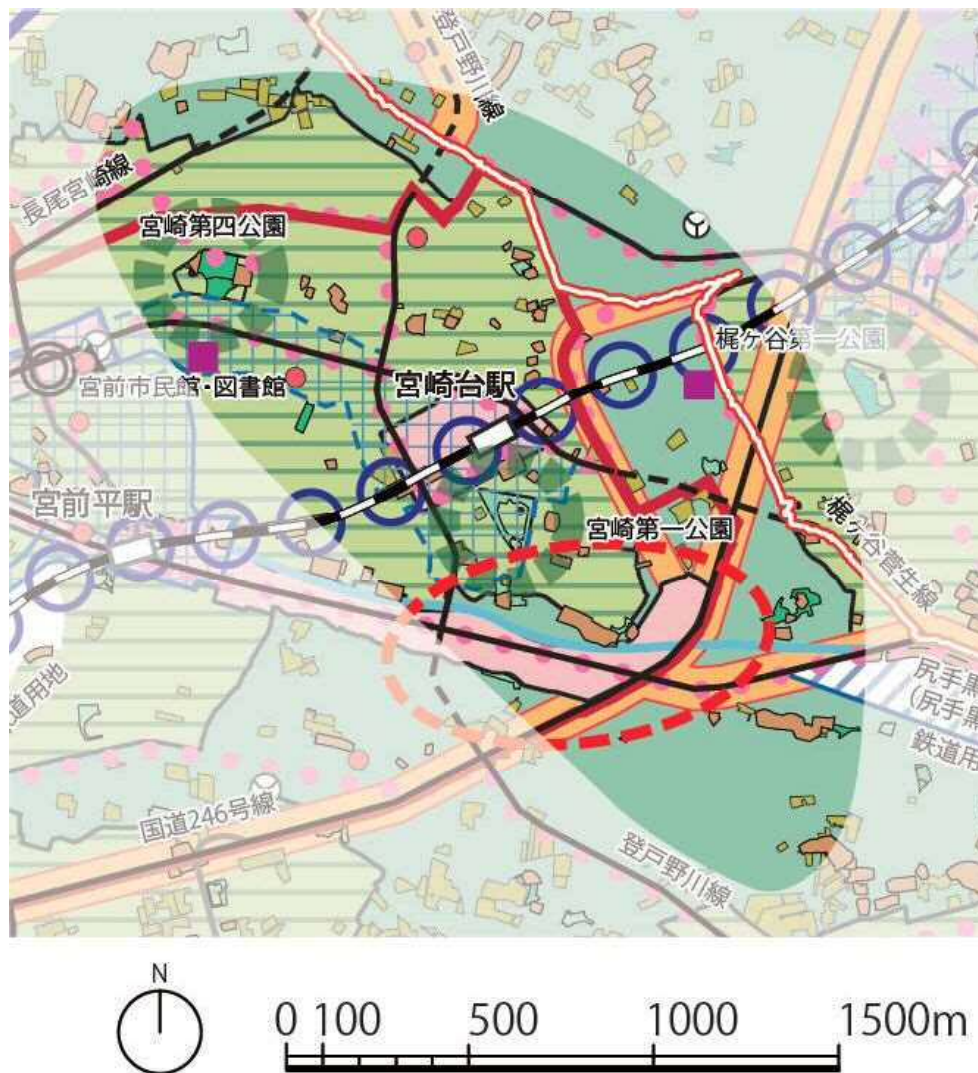
一基本凡例一

- 区役所・出張所
- 区役所等移転予定地
- 鉄道
- 自動車専用道路
- 都市計画道路(完成・概成区間)
- 都市計画道路(事業・計画区間)
- その他の主要な道路
- 河川
- 市街化調整区域
- 防火地域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害警戒区域
- 地域防災拠点(中学校)
- 避難所
- 消防署
- 広域避難場所
- 生産緑地
- 特別緑地保全地区
- 主な公園・緑地等
- 主な施設
- 路線バスネットワーク
- 区境

平成31(2019)年3月現在

※凡例には本ゾーンで使用していないものもあります

■方針図



溝口駅ゾーン

※本ゾーンは高津区内の駅ではありませんが、向丘地区の利用圏であるため掲載しています。

<ゾーンの概要>

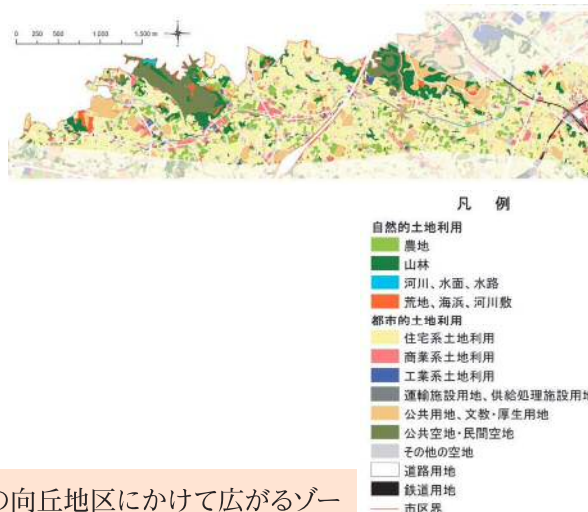
(1) 位置

【中部エリアにおける身近な生活圏】



(2) 土地利用現況

出典：都市計画基礎調査（平成27（2015）年）



高津区の溝口駅を中心に、平瀬川に沿って、宮前区の向丘地区にかけて広がるゾーンです。駅周辺は、古くは大山街道を中心に栄え、昭和2（1927）年の鉄道駅開業後には多数の企業が立地するなど、早くから市街地が形成されており、中高層の住宅の立地が進んでいます。一方で、駅から離れた住宅地では今でも農地や自然が多く見られますが、人口減少や高齢化の傾向が進みつつあります。また、通勤時間帯の道路の混雑等が課題となっています。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 溝口駅周辺地区(高津区)は、高津区の拠点として、商業・業務、文化などの諸機能の集積を図るとともに、良質な都市型住宅の建設を適切に誘導します。また、暮らしに密着した身近な生活型商業の集積や界限性のある店舗の集積などを図り、昔ながらの雰囲気を残しつつ、溝口駅周辺の魅力と賑わいの核となるまちづくりをめざして、商業振興施策と連携し、住民や事業者などの発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- スプロール的に宅地化が進んだ丘陵地の住宅地は、「丘陵部住環境向上エリア」として、低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅などが調和した低密度の土地利用を図るとともに、中高層住居専用地域などでは、戸建住宅と中高層の共同住宅などが調和した中密度の土地利用を図ります。
- 平瀬川を中心に、河川の自然環境や景観を活かした潤いのある住環境と街なみ景観の形成をめざして、地区計画や建築協定などを活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- 上作延(高津区)や神木本町、平、初山などに多く残る都市農地は、有効活用及び適正保全を図り、農地と宅地などが共存する良好な市街地の形成をめざします。
- 溝口駅(高津区)を発着点とする路線バスの速達性・定時性の向上に向け、地域の特性に応じ、道路の整備など、バスの走行環境の改善に向けた取組を進めます。
- 平瀬川は、自然環境と親水性に配慮した、流域のまちづくりと一体となった整備をめざすとともに、環境の保全や活用をめざす住民主体のまちづくり活動を支援します。

■方針図



一方針一

- 商業業務エリア
- 地域商業エリア
- 丘陵部住環境保全エリア
- 丘陵部住環境向上エリア
- 平たん部住環境調和エリア
- 平たん部住環境向上エリア
- 産業高度化エリア
- 幹線道路沿道エリア
- 道路緩衝エリア
- 公園緑地の拠点
- 緑の拠点
- 優先的に保全を図るべき緑地
- 保全すべき緑地
- 保全対象の緑地
- 東急田園都市線緑化
- 鉄道新規ネットワーク*
- 重点整備地区
- バリアフリー推進地区
- 協働による防災まちづくりの推進地区
- 都市景観の形成
- 緑化推進重点地区

※鉄道新規ネットワークはイメージであり、実際の位置を示すものではありません。

一基本凡例一

- 区役所・出張所
- 区役所等移転予定地
- 鉄道
- 自動車専用道路
- 都市計画道路(完成・概成区間)
- 都市計画道路(事業・計画区間)
- その他の主要な道路
- 河川
- 市街化調整区域
- 防火地域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害警戒区域
- 地域防災拠点(中学校)
- 避難所
- 消防署
- 広域避難場所
- 生産緑地
- 特別緑地保全地区
- 主な公園・緑地等
- 主な施設
- 路線バスネットワーク
- 区境

平成31(2019)年3月現在

※凡例には本ゾーンで使用していないものもあります

梶が谷駅ゾーン

※本ゾーンは高津区内の駅ではありませんが、向丘地区の利用圏であるため掲載しています。

<ゾーンの概要>

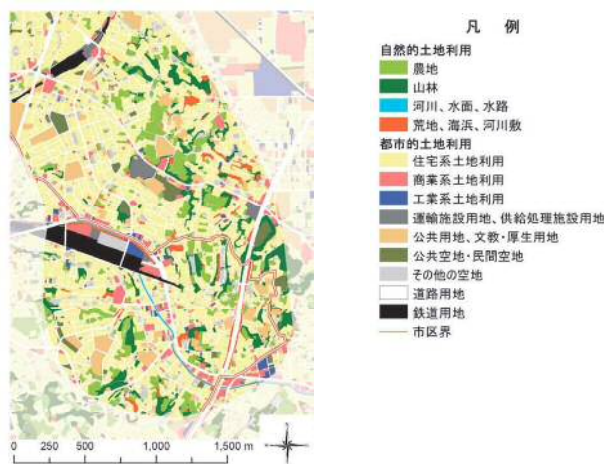
(1) 位置

【中部エリアにおける身近な生活圏】



(2) 土地利用現況

出典：都市計画基礎調査（平成27（2015）年）

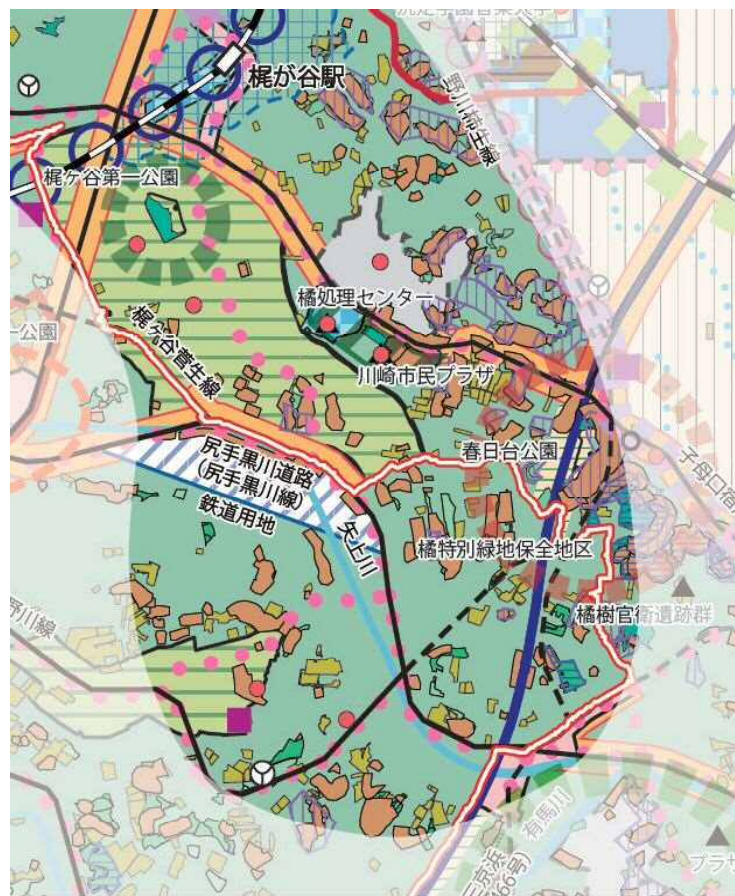


梶が谷駅（高津区）を中心に、鷺沼駅との間を結ぶバス路線に沿って野川まで広がるゾーンです。多摩川崖線に位置するため起伏に富んでいるほか、梶が谷駅南東の新作付近（高津区）には市街化調整区域をはじめとして、農地が多く残されています。土地区画整理が行われた梶ヶ谷（高津区）以外の斜面地や矢上川沿いの多くの地域では、スプロール的に宅地化が進んだため、基盤整備が十分に行われておらず、狭あい道路の課題があります。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 梶が谷駅周辺（高津区）では、地域活性化に向けた事業者などによる主体的な活動を支援し、賑わいや憩いのある、魅力のあるまちの形成を促進します。
- 梶ヶ谷（高津区）の土地区画整理事業などにより計画的な住宅地開発が行われた丘陵部の住宅地は、道路や公園などの基盤整備が進み、比較的良好な住環境が形成されていることから、「丘陵部住環境保全エリア」として、低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅などが調和した低密度の土地利用を、中高層住居専用地域では、戸建住宅と中高層の共同住宅などが調和した中密度の土地利用を維持していきます。
- 末長や下作延（いずれも高津区）、野川のスプロール的に宅地化が進んだ丘陵地の住宅地は、「丘陵部住環境向上エリア」として、低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅などが調和した低密度の土地利用を図るとともに、中高層住居専用地域などでは、戸建住宅と中高層の共同住宅などが調和した中密度の土地利用を図ります。
- 生活道路などの基盤整備が十分でない地域では、安全で快適な住宅地を形成するため、新たな住宅などの建築や既存の住宅の建替更新の機会を捉えて、狭あい道路の拡幅を促進するとともに、地区計画や建築協定などを活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。
- 梶ヶ谷や末長（いずれも高津区）、野川などに多く残る都市農地は、有効活用及び適正保全を図り、農地と宅地などが共存する良好な市街地の形成をめざします。
- 生産緑地地区における持続可能で安定的な農業経営を行う視点から、農地の集約化などによる営農環境を維持するとともに、農地と調和した良好な住環境を形成するためにも、農地と住宅地とが調和した計画的なまちづくりをめざします。
- 新作（高津区）の市街化調整区域は、まとまった農地が残る、都市の貴重なオープンスペースとなっていることから、里山の風情が残る、都市農業を振興する拠点として、農業振興施策と連携した営農環境の保全・整備と周辺の緑地保全に努めます。

■方針図



一方針一		一基本凡例一	
商業業務エリア	東急田園都市線緑々緑化	区役所・出張所	生産緑地
地域商業エリア	鉄道新規ネットワーク*	区役所等移転予定地	特別緑地保全地区
丘陵部住環境保全エリア	重点整備地区	鉄道	主な公園・緑地等
丘陵部住環境向上エリア	バリアフリー推進地区	自動車専用道路	主な施設
平たん部住環境調和エリア	協働による防災まちづくりの推進地区	都市計画道路(完成・概成区間)	路線バスネットワーク
平たん部住環境向上エリア	都市景観の形成	都市計画道路(事業・計画区間)	区境
産業高度化エリア	緑化推進重点地区	その他の主要な道路	
幹線道路沿道エリア		河川	
道路緩衝エリア		市街化調整区域	
公園緑地の拠点		防火地域	
緑の拠点		急傾斜地崩壊危険区域	
優先的に保全を図るべき緑地		土砂災害警戒区域	
保全すべき緑地		地域防災拠点(中学校)	
保全対象の緑地		避難所	
		消防署	
		広域避難場所	

※鉄道新規ネットワークはイメージであり、実際の位置を示すものではありません。

平成31(2019)年3月現在

※凡例には本ゾーンで使用していないものもあります