

都市再生整備計画(第7回変更)

すえながむねた
末長宗田地区

神奈川県 かわさき 川崎市

平成20年11月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	神奈川県	市町村名	川崎市	地区名	末長宗田地区	面積	817 ha
計画期間	平成13年度～平成20年度	交付期間	平成16年度～平成20年度				

目標
今後の社会情勢の変化に対応し、高齢者等が住み慣れた地域で安心していきいきと暮らすことができる地域社会の実現に向けて、老朽化した市営住宅の建替を契機に、高津区全体を対象とした高齢者の身の上や生活などの各種相談に応じ、教養の向上やレクリエーションのための便宜を図る老人福祉センターや高齢社会に対応したシルバー向け単身用及び世帯用の住宅の整備や、障害者が地域で自立して生活するための支援施設の整備を行うとともに、史跡の保存・保護も視野に入れた地域のシンボル的な役割を持つ公園を整備する。
併せて、高津区の交通結節点である溝口駅南口周辺を整備すると共に、溝口駅南口から老人福祉センターまでの移動空間となる歩道、市民の交流の場となる集会施設等の整備を進める。また平成19年度の耐震診断に基づき、緊急性の高い市営住宅について耐震改修を進める。

目標設定の根拠
まちづくりの経緯及び現況
当地区は、高津区の交通結節点である東急溝の口駅及びJR武蔵溝ノ口駅の南口から南東に向けて拡がる地区である。すべての市民が生涯にわたり、ゆたかで充実した生活ができるよう、地域で暮らすためのサービス基盤の整備、多様な支援が広く存在する地域づくりを推進している。
駅周辺部は、再開発事業で先行整備された北口側に引き続き南口側においても駅前広場を含めた都市計画道路の整備を進めている。また、東急溝の口駅については、平成19年6月に二子玉川～溝の口間の複々線化工事及び駅改良工事が完了する予定である。地区の中央部は、学校、工場、事業所、官公庁など大規模な土地利用となっている。地区南部は昭和30年代に戸建住宅として開発され、これまで老朽化した住宅の更新が進み、一部には共同住宅が建設されている。
地区北部の街区公園の配置は2箇所に留まっており、子供たちの安全な遊び場や地域住民の交流の場を新たに確保する必要がある。地区内にある地元の旧家跡地に関しては、「地域の庭」として整備し、市民の手で管理したいという市民からの要望が出されている一方、東急溝の口駅及びJR武蔵溝ノ口駅に近く、周辺のふるさとの風景を醸し出す斜面緑地と寺院・横穴墓などを巡る緑と歴史の散策コースの起点にもなることから、交流の場、休息の場となる公園を整備するのに極めて適している。
地区北部は、市の副都心で高津区の交通結節点でもある溝口駅周辺地区から約1.2キロメートルの徒歩圏内にあり、また、溝口駅からのバス路線も整備されているほか、隣接地に小学校、こども文化センター、保育園、くさぶえの家(通所による知的障害者(自閉症児者)更生施設)などの教育・福祉施設が既に整備されていることから、少子高齢化が進む中で、高齢者の教養向上やレクリエーション、あるいは、世代間も含めた交流の拠点となる老人福祉センターの立地には、好適地である。
老人福祉センターは、比較的健康な高齢者を対象として、生活などの各種相談に応じ、教養の向上やレクリエーションなどの便宜を図るための高齢者福祉施設で、市は各行政区に1箇所ずつの整備を進めてきたが、高津区は市内で唯一未整備の状況にある。
地区北部に位置する末長宗田住宅は、昭和33年に建設され、46年ほど経過し老朽化が進むとともに、居住性も低下している。
また、新作住宅、明石穂住宅、有馬第一住宅は、昭和40～43年に建設され40年以上経過しており、川崎市耐震改修促進計画に基づき、耐震診断を実施したところである。
地区内の小中学校は、非常災害時の避難所として位置づけられているとともに、体育館やグラウンド等の施設開放を行っており、地域のスポーツ振興や地域交流の拠点として重要な役割を担っている。

課題
老人福祉センターは、比較的健康な高齢者を対象として、生活などの各種相談に応じ、教養の向上やレクリエーションなどの便宜を図るための高齢者福祉施設で、市は各行政区に1箇所ずつの整備を進めてきたが、高津区では未整備であり、高齢者を中心に整備に向けた要望が高い。
末長宗田住宅は、老朽化が進み居住性も低下しており、建替えにより安全性の確保や高齢社会に対応したバリアフリー化などを図る必要がある。また、新作住宅、明石穂住宅、有馬第一住宅は、耐震診断の結果、構造耐震指標(IS値)が小さく、対策は緊急を要する。
地域のシンボルとして旧家の薬医門、黒塀、枯山水庭園等を生かした公園づくりを市民参画で行い、川崎ガーデナー(市独自の緑のボランティアリーダー)の協力を得ながら、四季折々のイベントの開催等の運営や庭園等の維持管理を市民ボランティアが自主的に行える仕組みづくりや団体への支援の方策を検討する必要があるほか、溝口駅南口周辺から老人福祉センターへの歩行空間の整備の必要性もある。
溝口駅南口には、バスターミナルがあり、公共交通の主要な結節点となっており、駅利用者が多い状況である。しかし、溝口駅南口には、JR溝ノ口駅側にエレベーターが1基しか整備されておらず、東急溝の口駅側には設置されていない状況である。
従って、東急溝の口駅とJR溝ノ口駅を接続する歩行者専用通路を整備し、バリアフリー化を図ることによって、南口駅利用者の歩行環境の向上を図る必要がある。また、交通結節点としての利便性を高める必要がある。
橋中学校は、非常災害時の避難所であるとともに、体育館やグラウンド等を開放し地域交流の拠点として重要な役割を担っている。しかし、老朽化した校舎等の耐震性を確保するため、生徒、保護者及び地域住民が共に利用できる施設として、新たな学校整備に着手するとともに、リニューアルされる新校舎との動線やゾーニングに配慮し、安全・安心・快適に利用できるグラウンド整備を行う必要がある。
ノーマライゼーションの理念のもと、障害者が地域での自立した生活を実現できるような支援体制が求められており、グループホーム、ケアホーム等の支援施設の整備が必要である。

将来ビジョン(中長期)
市の新総合計画では、「幸せな暮らしを共に支えるまちづくり」を基本政策のひとつとして掲げており、今後少子高齢化の進行が予測されている中、高齢者の社会参加の場づくりや健康で明るい生活を支援すること、並びに子どもから高齢者まで広く世代間を含めた市民相互の交流の場を提供し、もって市民の福祉の向上に寄与することを目的に、老人福祉・地域交流センター等の整備を進めている。また、既存の公営住宅については、新総合計画及びこれに基づく住宅基本計画の中で、少子高齢化に対応したバリアフリー対応のできた住宅への更新を図る中で、福祉施設、公園、集会施設、歩道など地域環境の充実に活用できる施設等を整備することにより、周辺地域の魅力あるまちづくりを進めるよう位置付けられている。

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	
						目標年度	目標年度
老人福祉センターの整備率	％	行政区に対する老人福祉センターの整備率	高齢者の生活相談、教養の向上やレクリエーションなどの便宜を図る拠点施設の整備を行う。	85.7%(7区中6箇所)	15	100%(7区中7箇所)	20
バリアフリー化された住宅の整備数	戸	バリアフリー化された住宅の整備数	地区内のバリアフリー化された住宅の整備戸数	695戸	15	714戸	20
安全に歩ける歩道の整備率	％	歩道のネットワーク化	地区拠点の溝口駅南口から老人福祉センターまでの間人々が活発に交流するために必要な移動空間の整備を行う。	58%	15	66%	20
公園における市民活動人数	人	都市計画道路野川柿生線周辺地区の公園管理ボランティア等の活動を行っている人数	公園の管理やイベント開催当に市民が積極的に参加できる仕組みづくりや支援を行い公園における市民活動の活性化を図る。	70人(4公園)	15	196人(7公園)	20
地域交流行事の実施	人／年	地域交流行事の参加者	福祉施設などを利用した地域交流行事への参加者	638人	15	約3,000人	20
溝口駅南口における歩行環境の満足度	％	南口駅前広場における歩きやすさに関する満足度(ヒアリング調査による満足度)	歩行者専用通路の整備により、歩行環境の満足度を高める。	26.5%	17	60%	20
市営住宅の耐震化率	％	市営住宅の耐震化率	居住者が安心して暮らせるよう市営住宅の耐震化を図る。	45%	19	55%	20
グループホーム・ケアホームの定員数	人	グループホーム・ケアホームの定員数	障害者の地域生活支援のため、グループホームの整備を行う。	16人	19	32人	20

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	
・地区内に公園を新設すると同時に、市営住宅敷地にも公園を新設する。 ・高津区全体を対象とした、高齢者の身の上や生活などの各種相談に応じ、教養の向上やレクリエーションのための便宜を図る高津老人福祉・地域交流センターを整備する。 ・高齢者が安心していきいきと暮らすことができるバリアフリー化した市営住宅を供給する。 ・市営住宅整備に合わせ周辺居住者も利用できる集会施設や歩行者空間を整備する。 ・平成19年度の耐震診断に基づき、緊急性の高い市営住宅の耐震改修を進める。 ・障害者が地域で生活するための支援として、グループホーム、ケアホームの整備を行う。	方針に合致する主要な事業 (仮称)末長宗田公園整備事業(公園事業) (仮称)久本薬医門公園整備事業(公園事業) 高津老人福祉・地域交流センター建設事業(高次都市施設、地域交流センター) 市営末長宗田住宅建替事業(公営住宅等整備事業) 市営新作住宅耐震改修事業 市営明石穂住宅耐震改修事業 市営有馬第一住宅耐震改修事業 グループホーム整備事業
・新設する(仮称)久本薬医門公園の用地取得事業を実施する。 ・川崎市地域防災計画上「避難所」に位置づけされているとともに、地域交流の拠点となるグランド整備を行う。 ・新設する(仮称)久本薬医門公園の整備内容・方法や維持管理方法などについて、周辺住民等によるワークショップを開催して市民参加での検討を進める。 ・新設する高津区老人福祉・地域交流センターを中心として、周辺の福祉施設等や市民を巻き込んだ世代間も含めた交流を進める。 ・新設する(仮称)久本薬医門公園をはじめ、地区内の公園において公園管理ボランティアの支援や四季折々のイベントの開催を行う。	(仮称)久本薬医門公園整備事業(地域創造支援事業) 橋中学校グランド整備事業(地域創造支援事業) (仮称)久本薬医門公園整備事業(事業活用調査) 高津老人福祉・地域交流センター地域交流事業(まちづくり活動推進事業) 末長宗田地区公園活性化事業(まちづくり活動推進事業)
・高津区の交通結節点である溝口駅周辺地区の南口を起点とした都市計画道路を整備し、交通結節点としての利便性を高める。 ・溝口駅南口における歩行者専用通路を新設し、駅周辺のバリアフリー対策や歩行者導線を確保するとともに道路と鉄道との結節性の向上を図る。	都市計画道路野川柿生線(久本工区)(街路事業) 都市計画道路丸子中山茅ヶ崎線(蟠山坂工区)(街路事業) (仮称)溝口駅南口歩行者専用通路整備事業(高次都市施設、人工地盤等) (仮称)溝口駅南口公衆
・溝口駅周辺地区における南口駅前広場の整備により、駅周辺の交通混雑の解消と共に鉄道利用者の利便性向上を図る。	都市計画道路野川柿生線溝口駅南口広場(街路事業)
その他	

交付対象事業等一覧表

交付対象事業費	4,294	交付限度額	1,717	国費率	0.4
---------	-------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業		事業箇所名	事業主体	直ノ間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費
	細項目	開始年度					終了年度	開始年度	終了年度						
道路	都市計画道路野川柿生線(久本工区)	川崎市	直	延長約850m 幅員15m	14	25	19	20	2,292	198	198	0	198		
	都市計画道路丸子中山茅ヶ崎線(鎌山坂工区)	川崎市	直	延長約661m 幅員15m	16	22	18	20	2,704	1,200	1,200	0	1,200		
公園	(仮称)末長宗田公園整備事業	川崎市	直	590㎡	18	18	18	18	12	12	12	0	12		
	(仮称)久本菜園門公園整備事業	川崎市	直	1,228㎡	16	18	16	18	426	426	426	0	426		
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム	—			—											
地域生活基盤施設	—			—											
高質空間形成施設	(仮称)溝口駅南口公衆用トイレ (バリアフリー対応)整備事業	川崎市	直	1階建28㎡	20	20	20	20	21	21	21	0	21		
高次都市施設	高津老人福祉・地域交流センター建設事業	川崎市	直	2階建1,365.6㎡	16	17	16	17	411	411	411	0	411		
	(仮称)溝口駅南口歩行者専用通路整備事業	川崎市	直	延長約73m	18	20	18	20	795	795	795	0	795		
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
地区再開発事業															
バリアフリー環境整備促進事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地 総合整備 事業	拠点開発型														
	沿道等整備型														
	密集住宅市街地整備型														
	耐震改修促進型														
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備	市営末長宗田住宅建替事業	川崎市	直	19戸	13	17	16	17	1,664	343	343	0	343		
	市営新作住宅耐震改修事業	川崎市	直	130戸	20	20	20	20	399	399	399	0	399		
	市営明石穂住宅耐震改修事業	川崎市	直	90戸	20	20	20	20	155	155	155	0	155		
	市営有馬第一住宅耐震改修事業	川崎市	直	40戸	20	20	20	20	118	118	118	0	118		
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
合計									8,997	4,078	4,078	0	4,078		

...A

提案事業	事業		事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内		交付対象 事業費
	細項目						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造支援事業	橋中学校グラント整備事業	橋中学校グラント整備事業	川崎市	直	9,500㎡	19	19	19	19	126	126	126		126	
	グループホーム整備事業	グループホーム整備事業	川崎市	直	1,100㎡	20	20	20	20	84	84	84		84	
事業活用調査	公園整備計画策定ワークショップ事業	(仮称)久本薬師門公園整備事業	川崎市	直	1,228㎡	17	17	17	17	4	4	4		4	
	地域交流事業	高津老人福祉・地域交流センター地域交流事業	川崎市	直		18	18	18	18	1	1	1		1	
まちづくり活動推進事業	公園活性化事業	末長宗田地区公園活性化事業	川崎市	直	4公園	18	18	18	18	1	1	1		1	
合計										216	216	216	0	216	

合計(A+B)	4,294
---------	-------

[illegible]

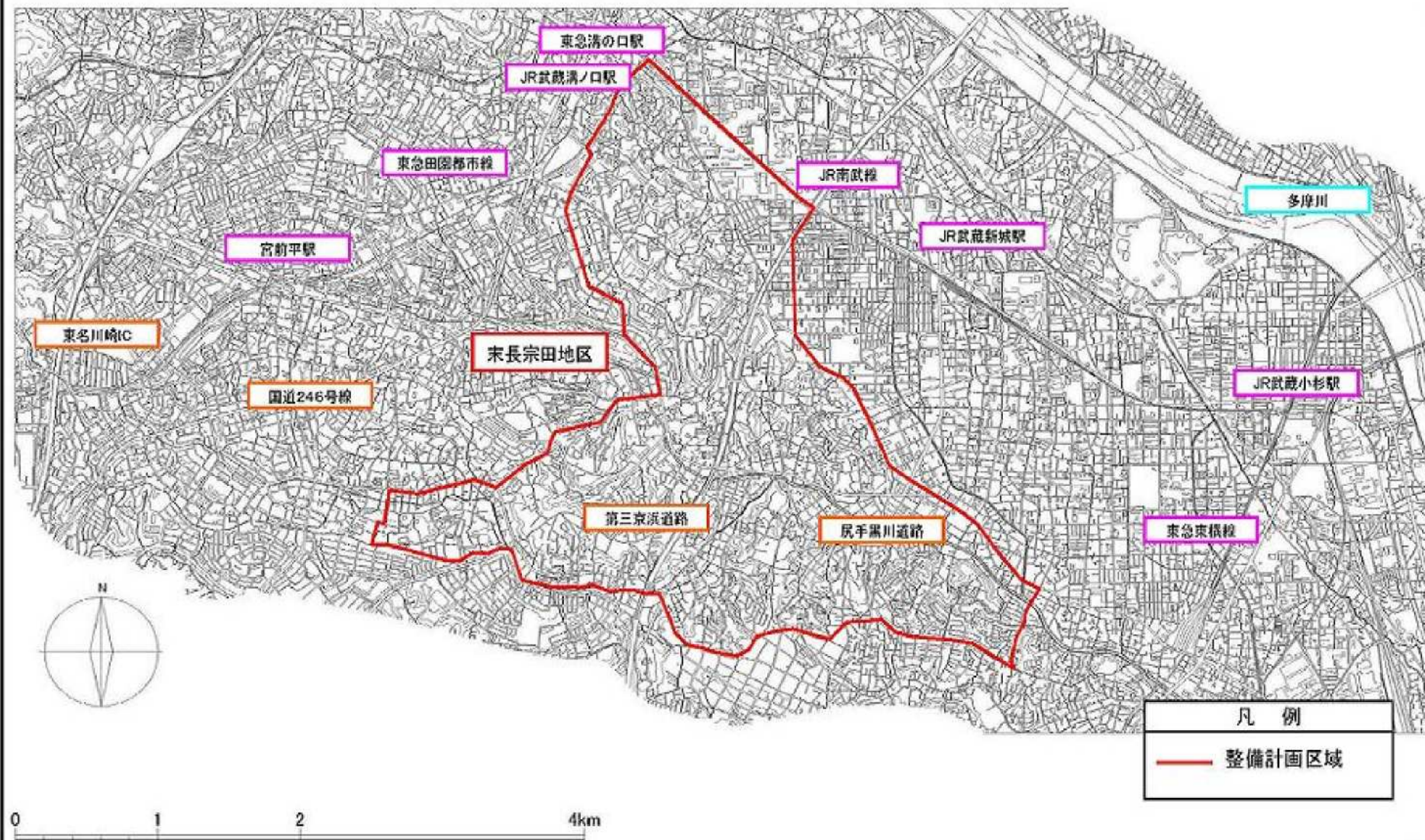
末長宗田地区(神奈川県川崎市)

面積

817ha

区域

川崎市高津区末長1098番1ほか



末長宗田地区(神奈川県川崎市) 整備方針概要図

目標	高齢者が住み慣れた地域で安心していきいきと暮らすことができる地域社会の実現	代表的な指標	老人福祉センターの整備率 (％)	86	(15年度)	→	100	(20年度)
			公園における市民活動人数 (人)	70(4公園)	(15年度)	→	196(7公園)	(20年度)
			バリアフリー化された住宅の整備数 (戸)	695	(15年度)	→	714	(20年度)

