

西加瀬地区における大規模工場跡地の土地利用誘導の基本的な考え方【概要版】

1 土地利用誘導の基本的な考え方策定の目的

○中原区西加瀬の約10haの工場敷地（以下「西加瀬地区」という。）における民間の土地利用転換のタイミングを的確に捉え、都市計画手法の活用などにより、地域課題等に対応し、都市機能や都市基盤を適切に誘導するため、土地利用誘導の基本的な考え方を策定します。

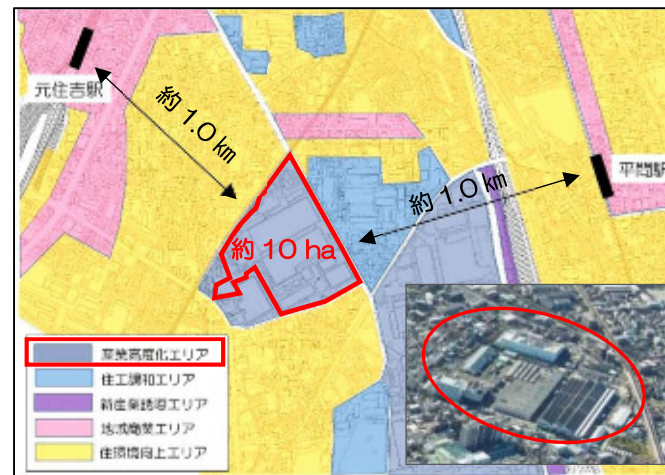
2 土地利用誘導の基本的な考え方策定の背景

○JR南武線平間駅及び東急東横線元住吉駅両駅から約1kmに位置している西加瀬地区は、三菱ふそうトラック・バス(株)の工場機能の再編整備に伴い、平成29年1月に大和ハウス工業(株)へ売却されました。土地のリース契約により、土地の引き渡しが平成31年3月末に予定されており、今後、西加瀬地区において大規模な土地利用転換が図られることとなります。

○本市総合計画では、西加瀬地区は「川崎駅・小杉駅周辺エリア」に位置し、土地利用転換を戦略的・機動的に誘導し、優れた産業機能と生活環境の調和を図りながら、民間活力を活かした駅を中心とする魅力あるまちづくりに取り組むことが示されています。

○また、都市計画マスタープランでは、西加瀬地区は『産業高度化エリア』に位置付けられ、地域環境と調和する都市型工業地の形成や大規模な土地利用転換に際して、都市基盤施設の改善や周辺市街地の環境改善の促進、周辺市街地との調和に配慮するよう、地区計画等を活用して、計画的な土地利用を誘導することが示されています。

○西加瀬地区は『工業地域』のため、現行規制上で土地利用を検討する場合、大規模な工場・物流施設や集合住宅等が想定されますが、現行規制で整備可能な施設だけでなく、周辺地域にとって有用な土地利用計画となるよう大和ハウス工業(株)と事業実現性なども踏まえた土地利用のあり方についての協議を行うとともに、周辺町内会等との意見交換等を行ってきました。



3 西加瀬地区及び周辺における現状と課題

【人口・社会構成】

○少子高齢化・人口減少社会の到来などにより、価値観やライフスタイルの多様化が今後更に進むことが想定されます。

【土地利用】

○住宅地もしくは住宅地と業務・工業用地が混在した土地利用であり、周辺の住環境への配慮が求められます。

○研究開発機関や高度なものづくり産業なども数多く立地しています。

○商業の年間販売額が駅周辺と比較すると低く、周辺町内会等から商業・サービス施設の充実が求められています。一方で、近年、消費者の市外流出やeコマースの進展などによる商業を取り巻く環境が大きく変化しています。

○周辺には、まとまった広場などの公共空間は多くありません。

【交通・都市基盤】

○元住吉駅からの路線バスの運行本数が充実しています。

○幹線道路に近接しており、市内各所や横浜、東京などへのアクセス性に優れた立地である一方で、自動車交通の集中が懸念され、周辺地域への交通環境への配慮が求められます。

【地域環境】

○老朽化した木造建築物が建ち並び、狭隘な道路も多い地域であり、災害時に住民などが安全に避難できる施設やオープンスペースなどは不足しています。

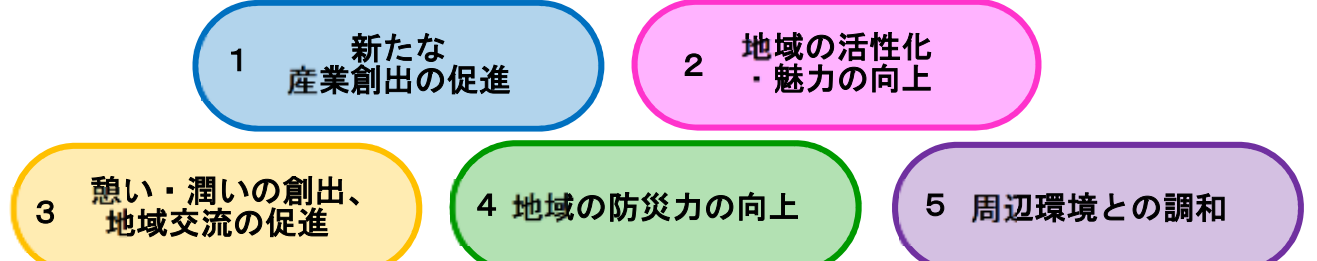
4 土地利用誘導の方向性

都市計画マスタープランや西加瀬地区及びその周辺における現状と課題を踏まえ、土地利用誘導の手法や考え方を次のように定めます。

(1) 土地利用誘導の考え方

地区計画等の都市計画手法を活用して、民間事業の事業実現性を考慮しながら、地域に必要な都市機能や都市基盤の整備、必要な取組を適切に誘導します。

(2) 土地利用誘導における視点



(3) 土地利用誘導の方向性

1 新たな産業創出の促進

□ 社会状況の変化に対応する新たな産業機能等の誘導

- ・ 研究開発機関などが多く立地している状況やアクセス性に優れた立地特性を活かした、新たな産業機能や研究開発機能、産業創出・育成機能などの誘導

2 地域の活性化・魅力の向上

□ ライフスタイルの多様化に対応する都市機能の誘導

- ・ 多様化するライフスタイルを見据えた多世代が利用できる新たな都市機能の誘導
- ・ 地域の賑わいや魅力、生活の利便性を向上させる商業施設や子育て・医療などの生活サービス施設の誘導及び地域の活性化に向けた周辺の都市機能との連携促進
- ・ 健康・体力づくり、スポーツに親しめる施設や環境の整備の誘導

3 憩い・潤いの創出、地域交流の促進

□ 緑や広場等の整備による地域交流の促進

- ・ 人が集い、憩いや潤いを感じられる空間の形成のための、質の高い緑地や広場等の整備の誘導
- ・ 周辺地域との回遊性の強化に向けた地域に開かれた街区の形成や敷地の内外を行き来できる通路等の整備の誘導
- ・ 地域交流による人のつながりやにぎわいを生み出すために、新たに誘導する都市機能と緑地・広場等との一体的な管理及びそれらを活用したイベントなどの取組の誘導

4 地域の防災力の向上

□ 緊急時の避難場所や物資提供など地域の防災力向上に寄与する空間・施設等の誘導

- ・ マンホールトイレやかまどベンチなどを整備した防災上有効な空地の整備の誘導
- ・ 周辺居住者等に対する物資提供や一時避難場所としての利用に向けた取組の誘導

5 周辺環境との調和

□ 交通環境の整備誘導

- ・ 適切な都市基盤の整備による周辺交通の負荷の軽減、バリアフリーに対応した歩道の整備などの安全で快適な交通環境の整備誘導
- ・ 自動車交通の集中による、周辺道路における渋滞対策やCO₂排出量の削減等に向けた路線バスなどの公共交通の利用促進に向けた取組の誘導

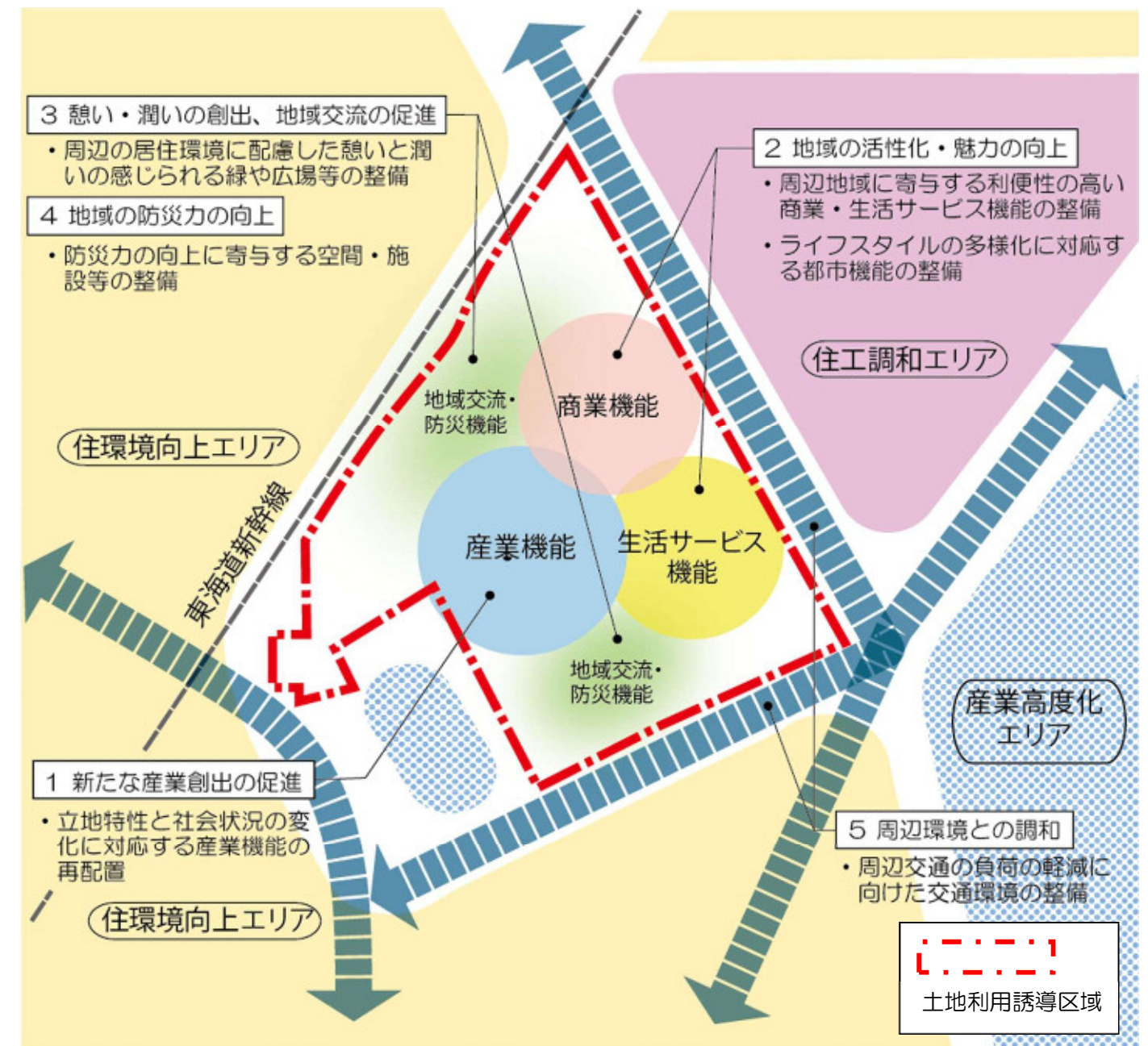
□ 地球環境や景観配慮への取組誘導

- ・ 環境負荷の軽減を図るため、省エネルギー対策として、再生可能エネルギーの活用やエネルギーのマネジメントシステムの導入を促進
- ・ 土地利用転換に伴う周辺環境との調和を図るため、建築物の色彩や屋外広告物等などの景観への配慮の促進

□ 周辺の住環境に配慮した取組誘導

- ・ 建物の配置の検討や周辺の住環境に対する影響緩和のための空間や緑地などの整備誘導

土地利用誘導イメージ



(4) 今後の進め方

土地利用誘導の基本的な考え方に基づき、事業者と詳細な協議を行うとともに、具体的な都市機能の計画段階や都市計画手続き等の状況に応じて、周辺住民等に対して適切な対応が図られるよう調整を行ってまいります。