

京浜臨海部における大規模土地利用転換の事例

～川崎市川崎区大師河原一丁目地区における街づくり～

平成 16 年 7 月

独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社
業務第一部 事業促進チーム

1. はじめに

京浜臨海部地域は、JR東海道線・根岸線より海側で、概ねみなとみらい地区から多摩川までの横浜市と川崎市にまたがる、面積約 6,000ha のエリアである。

過去 10 年間で我が国の産業は国際競争力を急速に失ったといわれているが、中でも重厚長大産業を主体に我が国の経済を牽引してきた京浜臨海部地域では、近年の産業構造の変化等を踏まえ地位低下は明らかであり、その再生を図ることが緊急の課題であると位置づけられている。当地域は過去 20 年間で、工場数、従業者数、出荷数という製造業の指標はどれも半分近くの水準に落ち込んでおり、そのような活力低下の結果として、京浜臨海部地域全体で 200～300ha の土地が低未利用地化している状況である。

一方、既存産業の活力低下は懸念されるが、当地域は依然として非常に高いポテンシャルを有しており、更に羽田空港の再拡張・国際化に伴う新たな機能立地も期待されている。

川崎区大師河原一丁目地区における土地有効利用事業は大規模な工場跡地を活用した街づくりを目的としており、「大規模土地利用転換型」と位置付けられている。また、当地区を含む周辺地区は平成14年、都市再生緊急整備地域(浜川崎駅周辺地域)及び都市総特定地区(南渡田周辺特定地区)に指定され、川崎市は当地区に河川事業等周辺プロジェクトと連携し、京浜臨海部の都市構造再編を誘発・促進するリーディングプロジェクトとしての役割を担うことを期待している。

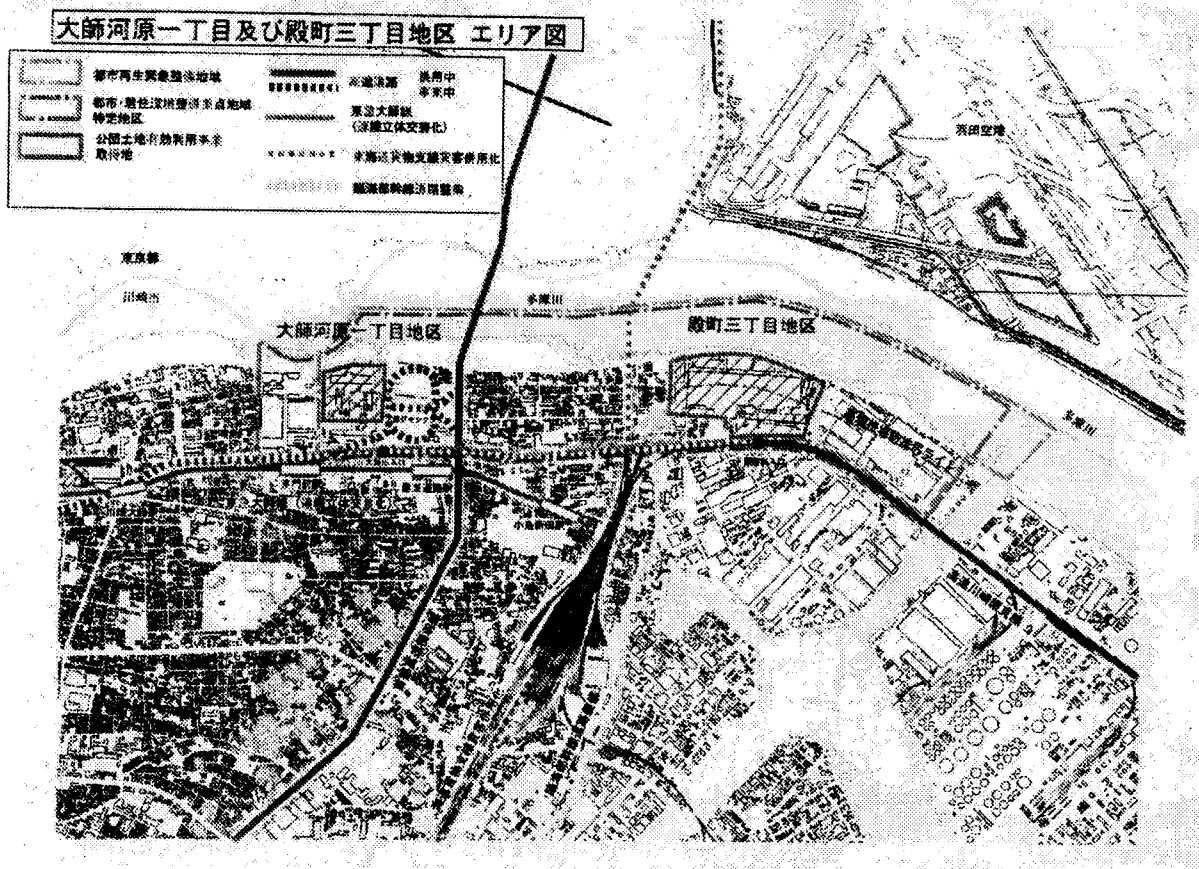


図-1 地域指定図

2. 大師河原一丁目地区の概要

大師河原一丁目地区は、川崎市の中心部から北東へ約 3.0 km、東京都心から南南西へ約 17 kmの川崎市川崎区に位置し、周辺は低層の住工混在地域となっている。当地区は日鐵建材工業(株)川崎製造所の一部(約 5.5ha)を平成 13 年に都市機構が用地取得したものであり、残る東側部分は首都高速横羽線及び川崎縦貫道路を結節する首都高速大師ジャンクションの工事が進捗中であり、南側部分は宗教法人平間寺が駐車場として利用している。また、地区の西側においては、小松製作所川崎工場跡地を島忠(株)が取得し商業施設の検討を行っている。

機構は取得用地の一部(約 1ha)を平成 15 年に河川防災ステーション用地として国土交通省へ売却しており、今後残る約 4.5ha については道路、公園等基盤施設と共に機構賃貸住宅の建設、及び民間への分譲宅地整備を行う計画である。

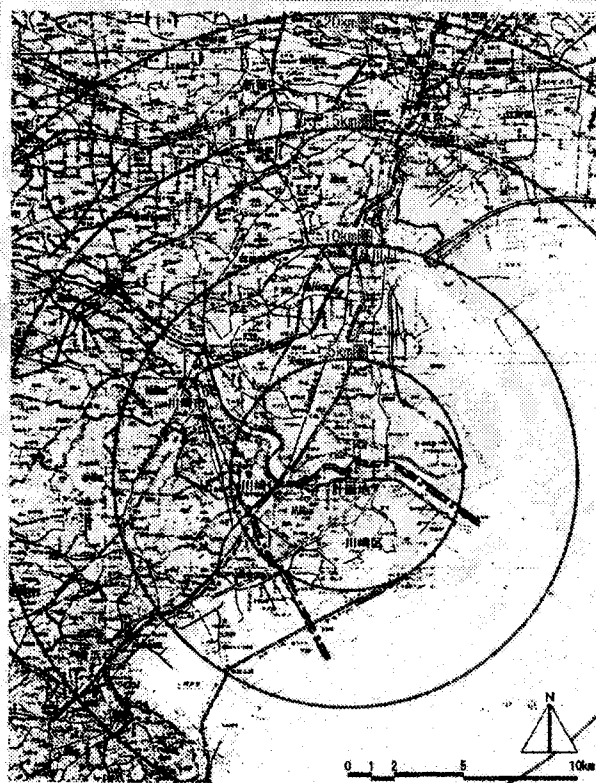


図-2 位置図

3. 事業の概要

- ・大師河原一丁目地区土地有効利用事業
 - ・施 行 者 独立行政法人都市再生機構
 - ・土地取得面積 55,644.5 m²
 - ・公法上の制限 工業地域(200/60)
 - ・事業の経緯
- 平成13年3月 用地買収
- 平成14年10月 都市再生緊急整備地域指定
- 平成14年12月 都市再生総合整備事業の特定地区指定
- 平成15年3月 河川防災ステーション用地譲渡
- 平成18年3月 基盤整備完了予定
- 平成18年3月 共同住宅等用地引渡予定
- 平成18年12月 機構賃貸住宅入居開始予定

土地利用		面積 (㎡)
宅地	機構住宅用地	10,951.00
	住宅等用地-1	6,837.00
	住宅等用地-2	18,883.00
	計	36,671.00
道 路(12m)		5,637.00
公 園		2,701.00
河川防災ステーション用地		10,635.50
合 計		55,644.50

表-1土地利用面積表



写真-1 地区現況

4. 土地利用計画

当地区は都市総特定地区及び緊急整備地域指定において「多摩川リバーサイドの景観を活かした居住機能の強化と業務・商業機能の導入を図る」として位置付けられており、川崎市は機構取得地における住宅供給を期待している。また当地区内には国土交通省が河川防災ステーションを計画しており、川崎市は多摩川リバーサイド地区整備構想において「地区内に整備中の河川防災ステーションと一体となった公園等の整備」を整備方針にあげている。さらに、同構想においては「多摩川と国道409号線を結ぶ歩行者導線及び地区内幹線道路の整備」が位置づけられており、地区内の基盤施設整備が期待されている。

これらを受け機構は、川崎市への移管を前提とした道路(約400m)、公園(約0.27ha)等基盤施設の整備、地区の活性化を先導的に誘導する機構賃貸住宅(約240戸)の建設を行うと共に、民間への譲渡宅地(2宅地)を整備し、大規模工場跡地の都市構造再編を図る計画である。

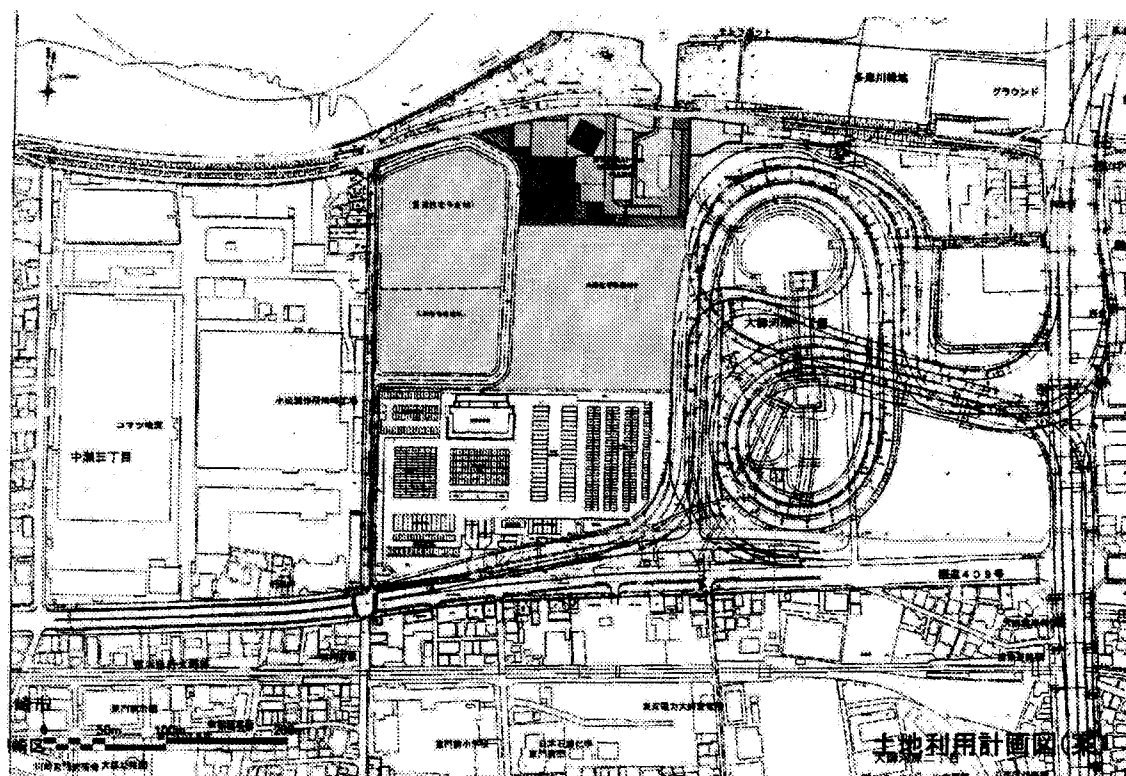


図-3 土地利用計画図

5. 基盤施設整備計画

基盤施設整備については平成 17 年度の整備に向け、開発行為を前提とした「都市基盤整備公団が行う土地有効利用事業に関する協定書」に基づき道路、下水道、上水道、公園等の基盤施設の協議を行うと共に環境アセスメント手続きの準備を行っている。

提供公園は川崎市の宅地開発指針により面積を地区面積の6%とし、約2,700㎡を地区のほぼ中心部に河川防災ステーションと一体となるよう配置した。整備内容としては、地元の要望による、桜の植栽等一般的な公園整備の他、災害時に使用する土砂の備蓄を兼ねた築山の整備、緊急時にのみ使用できる簡易トイレの設置等を検討している。

道路は、幅員 12m(2.5mの両側歩道)を整備すると共に地区に隣接する既設市道中瀬10号線(幅員約 7m)の拡幅を行い、共同住宅入居者の地区内の安全な導線及び市街地と河川防災ステーション、多摩川河川敷を結ぶ導線の確保に努めた。

6. 関連他事業との連携

当地区は多摩川沿川整備基本構想において高規格堤防推奨区間とされており、国土交通省京浜河川事務所が高規格堤防整備事業を実施している。高規格堤防（スーパー堤防）とは、土で造られる幅の広い堤防で、大洪水時の破堤による壊滅的な被害を防ぐと共に土地の有効利用、快適な親水空間の創造、建設発生土の有効利用等を実現するもので、これに対しては工事、管理、費用負担に関する協定書を締結し、事業の円滑な推進のための相互協力をはかっている。

また、地区の北東部分には、川崎市の要請を受け国土交通省が河川防災ステーション(約1ha)の整備を行っている。河川防災ステーションとは、災害時においては、救助・復旧活動の拠点や避難場所となり、平常時には、防災意識啓発活動の場としての機能の他、公園として一般市民にレクリエーション空間を提供するもので、当事業において整備する提供公園(約0.27ha)はこの防災ステーションと一体的に機能するよう設計調整を行っている。

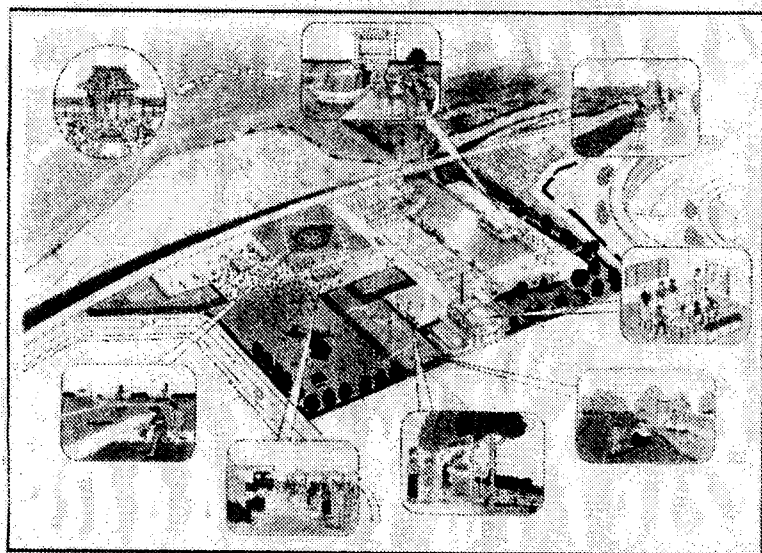


図-4
防災ステーション想定図

7. おわりに

現在当地区は、平成 17年度の基盤施設、機構賃貸住宅の工事着工に向け、環境アセスメント手続きの準備及び川崎市等との各種詳細協議を行っているところである。当事業の完了は平成 19 年度となる見通しであるが、事業完了の暁には、全体で約 450 戸の共同住宅が供給されると共に、道路、公園等の基盤施設が、河川防災ステーションと一体となって整備され、災害時の防災機能の強化と共に、多摩川の良い自然環境と既成市街地を結びつける良好な居住環境が整備されることとなる。



写真-2 地区現況