

1 鶴見区の 将来像

-鶴見のまちができてきた背景やその特徴を
ふまえた将来の都市構造と将来の土地利用の方向に
ついて-

安藤広重が描いた「鶴見川夜景」や「東海道五十三次名所図絵 川崎 鶴見川 生麦の里」に見られるように、かつての鶴見川は人々の暮らしを映していました。上流の農村地帯からは野菜などの農作物が運ばれ、下流のまちからは「おあい船」で糞尿が肥料として供給され、また、天然氷や煉瓦などが関内や東京に運ばれました。

また、鶴見は、東海道によって発展し成長したまちでもあります。JRや国道1号、国道15号等、国土幹線ともいえる鉄道や幹線道路によってもまちの発展が支えられてきました。

大正に入って本格化した河口域の埋め立てや京浜運河の整備によって大規模工場の進出が相次ぎ、鶴見は農漁村から工都へ発展していきました。そして、東京隣接地の便を活かして早くから工場が立地し多くの労働者が住み働く、京浜工業地帯のまちとして発展してきました。

鶴見区の位置と鶴見川流域



鶴見臨海部上空（末広町の沖）から鶴見駅の方を見る

1.1 3つの地域イメージが織りなす鶴見

鶴見区は、丘のまち（末吉台地に入江川が細かく谷戸を刻んだ丘陵部）、川のまち（鶴見川河口域の比較的広い沖積低地部）、海のまち（東京湾岸の埋立部）から成り立っています。

(1) 住宅地が多い「丘のまち」

丘陵部は東京や横浜の都心に近い住宅地として、京浜工業地帯の発達と共に、横浜市住宅地の中でも比較的早くから開発されてきました。社宅も数多く建てられました。

住宅地開発は、尾根筋や丘裾の里道を頼りに、小さな地形の単位で行われました。この結果、小さな住宅地のまとまりが坂道によってつらなる市街地が形成されました。

また、一つの谷戸をそのまま活用した三ツ池公園、獅子ヶ谷の谷戸に残る農地、斜面樹林を背景として立地する神社仏閣、尾根部に立地する学校、総持寺などが緑濃い地域イメージを生み出しています。

(2) 多様な土地利用が複合した「川のまち」

沖積低地部は、平坦で肥沃な土地での農業地帯から始まりました。その後、中小規模工場の立地、幹線道路と鉄道駅付近に発達した商業地、工場労働者の住宅地と、多様な土地利用が複合的になされてきました。これらは鶴見川と産業がもたらした土地柄といえます。

川のまちは、海のまちとともに戦災を受け大半の町が被害を受けました。戦災を免れた地区が潮田地区等に残されています。この他の地区では、まちの復興に向けて区画整理等が行われました。

また鶴見川は氾濫を繰り返し、地域住民は水害に悩まされ続けてきました。このことは、一時期、鶴見区のイメージとなっていました。

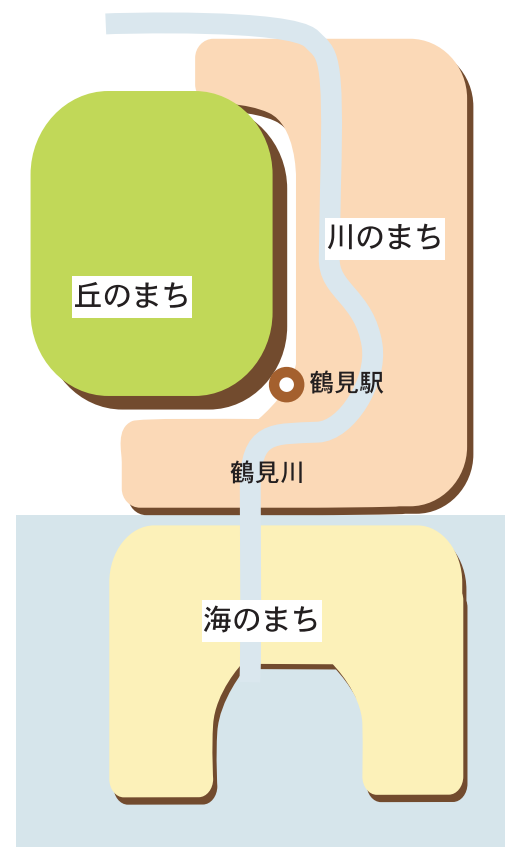
(3) 産業面で日本の近代化を担ってきた「海のまち」

明治政府による産業立国政策に端を発する東京湾岸の埋立地は、製造業を中心とし、大規模な工場に特化した、我が国有数の工業地帯を形成してきました。

区内での埋立は大正期から本格化し、現在では区域の約1/3を占めています。

活力ある都市のシンボルであった工業地帯ですが、一方では公害都市のイメージも生み出してしまいました。

3つの地域



1.2 市街地環境の移り変わり

ここでは、まちの環境の変化をみながら、将来の都市構造を定めるための着眼点を整理します。

(1) 新たな役割が期待され始めた鶴見川

治水対策は一定の成果を上げてきました。

川に沿った地域の過密化が進む中で、延焼遮断や被災時の避難地等の防災空間、消防水利として、鶴見川の役割が見直されるようになりました。

また、自然性を備えた貴重なオープンスペースとしての可能性にも期待が集まっています。

(2) 工場の跡地利用などによる集合住宅の増加

かつては4人近くであった平均世帯人数も、最近では2人近くにまで減っています。総人口は横這いであっても、住宅数は増加しています。

川のまちでは工場の跡地などを利用し、集合住宅が急増している地区もあります。その結果、一部の地区では住工混在や、戸建て住宅と集合住宅の混在による問題も生まれています。

丘のまちでは、斜面地の集合住宅開発も多く行われるようになり、緑地は減少しています。

(3) 下町型コミュニティの変化

下町の近所づきあいが残っている鶴見区でも、集合住宅等に居住する新しい住民が増えた結果、これまでの地域社会のまとまりにゆらぎが見えます。

一方で、生活福祉の充実や災害時の安心を目指した相互扶助、省資源等に代表される住民意識の変化によって、住民の新たなネットワークやコミュニティが生まれています。

また、身近な地域の歴史、文化、自然環境などに目を向け、自らの足で歩き確かめる区民も増加しています。

(4) 産業構造の変化，都市機能の複合化が進展する工業地

産業構造の変化がすすむ中、鶴見区に立地する工場でも、操業の内容等が変化しつつあります。

海のみちは、研究開発施設や先端的な技術を活用する生産・流通施設などが立地し、いわゆる都市型産業ゾーンへと変貌を遂げようとしています。

また、最近では、^{注1)} 演習施設や体験施設を併設した工場が増加したり、ふれーゆや大黒海づり公園など公的な区民利用施設が立地するようになり、身近なものとなりつつあります。

(5) 駅周辺の商業集積の拡散

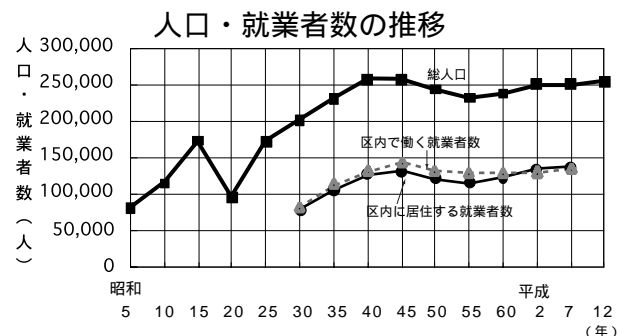
車社会の発達には、住民の生活行動を大きく変えてきました。その結果は、車での利用の便が良い幹線道路沿いに大型店舗等が立地し、これと対照的に駅周辺商業集積地で活力が低下する傾向がみられます。

(6) 期待の高まる交通網の整備や環境の改善

限られた幹線道路への交通集中による渋滞や大気汚染等の弊害は、交通流を円滑にする幹線道路網の整備を望む声となっています。

一方で、新たな道路の整備によって、静かで安全な住宅地の環境が損なわれるのではないかと不安も含んでいます。

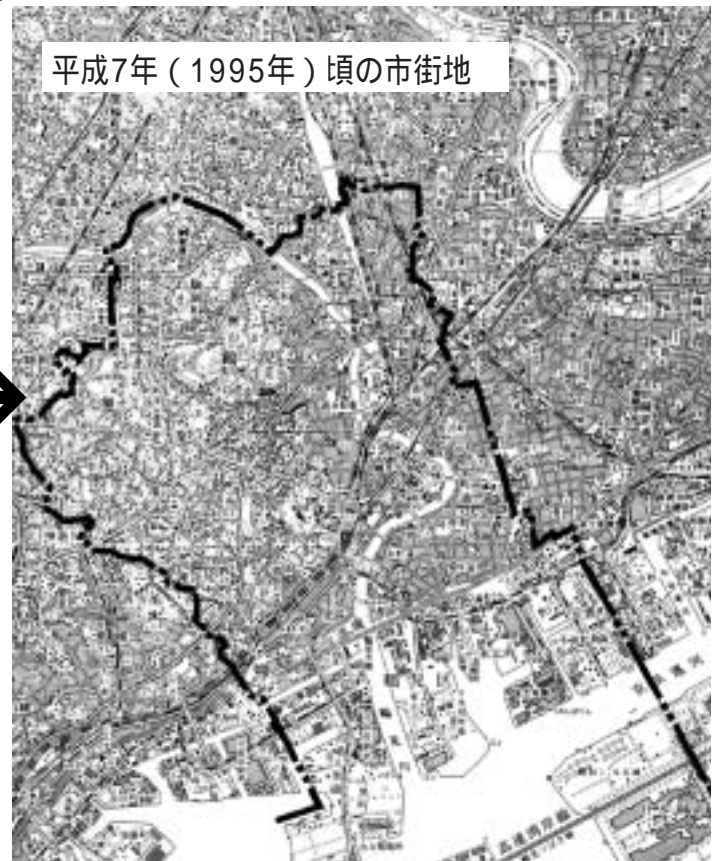
また高齢になると、歩いて移動することがつらくなり、きめ細かいバス網など公共交通網の充実を望む声となっています。



注1 演習施設

展示にとどまらず、実際に演じて示すこと。ここでは、環境エネルギー館やキリンピアビレッジ等をさしている。

* 各年度「国勢調査」による。就業者数は昭和30～平成7年を表示した



*「地図で見る横浜の変遷」(財)日本地図センター/国土地理院)に現在の区の範囲を記入した。他の図も同じ



1.3 将来の都市構造

-将来像を実現していく考え方-

区の将来像を実現するため、3つの地域 - 丘のまち、川のまち、海のまち - のそれぞれの特性を活かしたまちづくりを進めます。

同時に、まちの暮らしや活動を支える骨組みの強化や地域相互の連携を進めます。

(1) 地域の特性を活かしたまちづくりを進める

丘のまちでは、環境の維持・向上を図り、農村景観を残す地区、歴史的資源の周辺や大規模公園など自然性豊かな地区を核とした緑豊かなまちづくりを進めます。

また、坂道や狭い道路を克服する円滑・快適な移動の実現等により安心して快適に暮らせるまちをつくっていきます。

川のまちでは、災害に強いまちづくり、職・住を始め多様な機能が共存するまちづくりをすすめます。

また、鶴見川の活用、鉄道や広域幹線道路による地域分断の軽減を図り、移動しやすいまちづくりなどによって安心して快適に暮らせるまちをつくっていきます。

海のまちでは、既存の生産機能や流通機能の育成・強化を図るとともに、先端的な研究所や生産施設等の立地を進めます。これにより、産・官・学が連携した新たな都市型産業ゾーンとしての再整備を図り、産業による都市活力を維持するまちづくりを進めます。

また、区民のレクリエーションの場として、身近に感じられるようにします。

(2) 地域の骨組みを強化し連携を充実させる 鶴見駅周辺地区の強化

鶴見駅周辺では、区心としての拠点性を強化するため、公共公益、商業、業務、文化、都市型住宅などが複合し、多様な機能や利便性が備わった区の顔としてのまちづくりを進めます。

鶴見・末広軸の整備

海のまちと丘のまちや川のまちとの新たな関係を生み出し、相互の連携を強化することによって、区全体の活力を維持・向上することをめざします。

このため、区を中心と海のまち（末広町の横浜サイエンスフロンティア周辺地区）を結ぶ地区を新たな産業・生活軸=「鶴見末広軸」としてとらえます。そして、新た

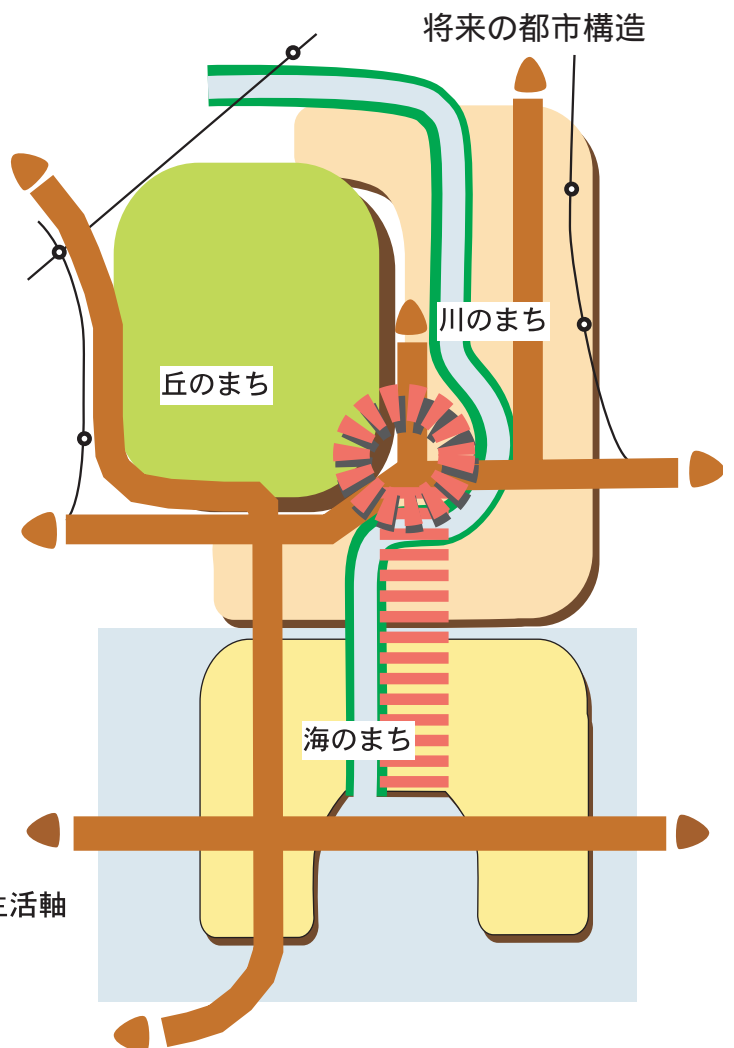


鶴見駅周辺の区心

鶴見・末広軸=新たな産業・生活軸

鶴見川環境軸

都市活動軸（幹線道路・鉄道）



将来の都市構造

1.4 将来の土地利用の方向

-将来像を実現していくための土地や空間の使い方について-

な時代の要請に応える商・住・工の総合的な発展のために、既存の都市機能を活用しながら、各種の都市機能の効果的な整備を図ります。

また、交通網の強化や沿道の市街地の整備を進める他、住民や企業との連携を強化します。

鶴見川に沿った環境軸の強化

鶴見川とその沿川の地区を、オープンスペース、水に親しめるレクリエーションの場、災害時の避難路や緊急物資の輸送路等多様な目的を持った環境の骨格軸として強化していきます。

また、上流を含め、流域全体で環境整備や維持管理等の連携を強化します。

交通網の強化

地域相互の移動しやすさを確保して、機能の異なる地域を相互に活用できるよう、道路や鉄道による交通網を強化します。

交通網の強化にあたっては、沿道の環境、景観や生活圏域に十分に配慮します。

都市活動軸との調和

横浜市域、東京都市圏を結ぶ都市活動軸である幹線道路や鉄道について、区内の生活環境と調和させつつ、区民にとっても利用しやすい整備を図ります。

周辺地域との連携強化

地域相互間だけでなく、区に隣接する地域との間で様々な連携を強化します。

鶴見区に隣接する港北区の東横線沿線や神奈川区のJR横浜線沿線、川崎市川崎区や幸区のまちづくりと多面的に連携し住みよいまちづくりを進めます。

現在の土地利用の規制・誘導のしくみを前提とし、地区の特性に活かした土地利用を進めます。

また、将来像を実現するため、以下の点に留意して土地利用を進めます。

自然環境の保全

区全体がほぼ市街化された状況であり、残された緑地やオープンスペース等自然環境の保全を進めるとともに、公園・緑地の整備を進めます。

周辺市街地への貢献

建物や設備の老朽化、産業構造の変化により、工場、社宅等の大規模な土地利用が転換される場合、周辺の市街地への貢献や地域の施設需要を考慮して行われるよう誘導します。

災害に強いまちづくり

幹線道路の沿道市街地を燃えにくく、壊れにくくするなど、災害に強いまちの骨格づくりをすすめます。住宅や店舗、工場等が密集した市街地の更新や不燃化を促進し、安心して住める、災害に強いまちづくりを進めます。










きめこまかな土地利用の誘導

土地利用のきめこまかな計画や誘導手法を活用して、住宅の更新や商業地の活性化などを図ります。











複合的な土地利用の誘導

土地利用の混在がすすむ恐れがある地区では、地区の特性に応じて、土地利用の共存が図れるよう検討します。

丘のまち

分類	凡例	現況	整備方針
商店街形成地		商店街が形成されているが、一般に低利用である。	商店街の活力を維持しながら、高度利用を図るとともに歩行者空間の確保に努める。駅前広場・道路の整備やその検討にあわせて、再整備を検討する。
沿道市街地A		道路が未完成であり、一般に低利用である。	道路整備に際し、沿道や後背地の環境に留意して高度利用を図り、街並みを整備する。
沿道市街地B		中高層の建物と低層の建物が混在する。	高度利用を図る。商業業務施設では、駐車場の整備に配慮する。
一般中層住宅地		中層住宅と低層住宅が混在する。	宅地内の緑の保全、狭あい道路の拡幅などにより、環境が良く災害に強いまちづくりを進める。まとまった低層住宅地においては建築協定などによりその住環境を保全する。
一般低層住宅地		低層住宅が密集する。	狭あい道路の拡幅、燃えにくい建物への更新などにより災害に強いまちづくりを進める。建築協定などによりその住環境を保全する。
緑の多い低層住宅地		樹林地や農地の中に低層住宅がある。	狭あい道路の拡幅、燃えにくい建物への更新などにより災害に強いまちづくりを進めるとともに、宅地内の緑を保全する。開発に際しては、緑の多い良好な住環境が形成されるよう誘導する。
市街化抑制地		樹林地や農地の中に集落がある。	市街化を抑制し、樹林地や農地を保全する。
公園・緑地			緑を保全する。
大規模施設地		大学等	緑の多い環境を形成する。

川のまち

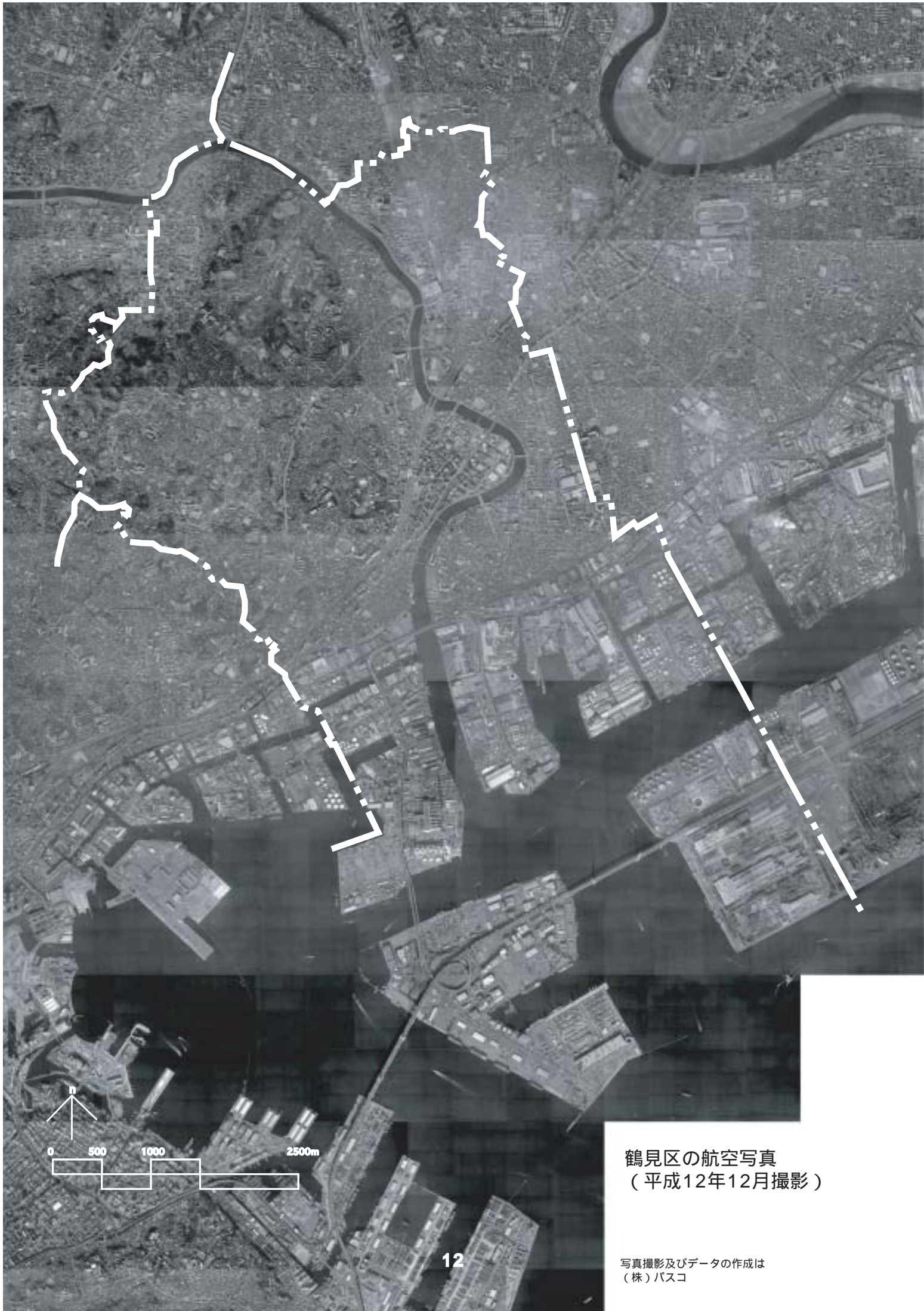
分類	凡例	現況	整備方針
中心商業業務地		商業業務、住宅等が高度利用され集積する一方、低利用が見られる。	高度利用を図り、景観やオープンスペースの確保に配慮しながら、商業業務、住宅を集積する。再開発や共同建て替えを促進する。
商店街形成地		商店街が形成されているが、一般に低利用である。	商店街の活力を維持しながら、高度利用を図るとともに歩行者空間の確保に努める。駅前広場・道路の整備やその検討にあわせて、再整備を検討する。
沿道市街地A		道路が未完成であり、一般に低利用である。	道路整備にあわせて高度利用を図り、街並みを整備する。国道15号沿いでは商業業務・住宅等の共存を図る。
沿道市街地B		中高層の建物と低層の建物が混在する。	高度利用を図る。商業業務施設では、駐車場の整備に配慮する。
住工共存地A		工業、商業業務、住宅等が混在する。	工業の操業環境を保全しながら、工業、商業業務、住宅等の共存を図る。再開発などにより中心商業業務地への転換を検討する。
住工共存地B		工業と住宅等が混在する。	工業の操業環境を保全しながら、住宅等との共存を図る。土地利用の転換が一定の区域で進んだ場合には、住宅系の用途地域への変更を行う。
住工共存地C		工業を主とし、住宅等が混在する。	工業の操業環境を保全する。土地利用が転換される場合には、高度利用を図るとともに、将来想定される用途地域に適合するよう建物の用途・形態等を誘導する。
一般住宅地		低層住宅が密集する一方、中層住宅や店舗、事務所等が点在する。	狭あい道路の拡幅、燃えにくい建物への更新、オープンスペースの確保などにより災害に強いまちづくりを進める。まとまった低層住宅地においては建築協定などによりその住環境を保全する。
公園・緑地			緑を保全する。
大規模施設地		下水処理場、ポンプ場等	緑の多い環境を形成する。

将来の土地利用の方向



海のみち

分類	凡例	現況	整備方針
臨海工業地		工場等が集積する。	工場の高度化を図りながら、製造業等の操業環境を保全する。緑地の確保に努める。土地利用の転換の際には、臨海研究業務地等へ計画的に誘導する。
臨海研究業務地			研究施設、業務施設等の集積を図る。区民がウォーターフロントに近づけるよう、緑地等を設ける。
臨海流通業務地		倉庫や物流関連業務施設などが集積する。	流通関連施設の集積を進める。
住工共存地C		工場と住宅等が混在・密集する。	道路の拡幅や燃えにくい建物への更新などにより災害に強いまちづくりを進める。計画的な再整備を検討する。
公園・緑地			緑を保全する。
大規模施設地		下水処理場、ごみ焼却場、市場など	緑の多い環境を形成する。



鶴見区の航空写真
(平成12年12月撮影)

写真撮影及びデータの作成は
(株)バスコ