

川崎市麻生区の
市街地形成と住環境保全
—持続可能な住宅都市の実現にむけて

2022年9月

川崎新都心街づくり財団 特別研究員 加藤仁美

目次

1: 研究の背景・目的

2: 多摩丘陵における新百合ヶ丘圏(川崎市麻生区)の市街地形成

2-1 東京圏西部地域における小田急線沿線を中心とした市街化

2-1-1 地形図でみる市街化の状況

2-1-2 DIDの拡大でみる市街化の状況

2-2 麻生区の市街地形成

2-2-1 麻生区の人口・世帯数の推移

2-2-2 多摩丘陵における新百合ヶ丘圏の市街地形成

3: 川崎市麻生区における市街地整備と土地利用の変化

3-1 麻生区における土地利用の特性

3-2 麻生区における住宅地開発の経緯

3-2-1 郊外住宅地の基盤整備と地域ルールの策定

3-2-2 市街地整備と幹線道路網の形成

4: 郊外戸建住宅地における住環境保全と管理

4-1 住環境保全と地域ルールの策定状況

4-2 郊外戸建住宅地の地域ルールと住環境管理の実態

5: 居住者アンケート調査にみる戸建住宅地の持続可能性

5-1 調査の概要

5-2 居住者の属性と世帯構成

5-3 住環境評価と住宅・宅地の現状

5-4 居住継続の意向と将来の住宅・宅地の所有意向

5-5 地域ルールに関する意向

5-6 まとめ

6: むすび—持続可能な住宅都市の実現可能性にむけて

1: 研究の背景・目的

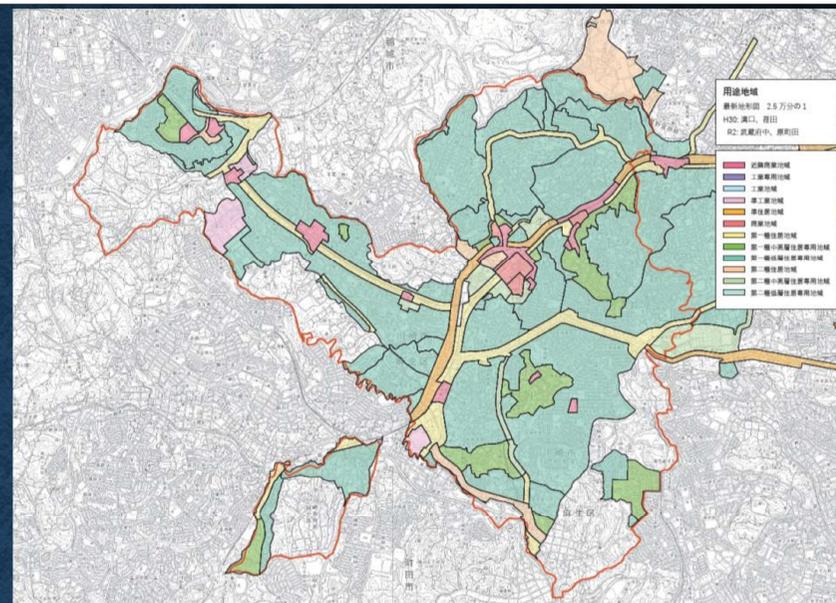
川崎市の北西部に位置する麻生区は、多摩丘陵の一角に位置し、片平川や真福寺川等の河川等が丘陵に入り込み、谷戸と丘陵で構成されている。

津久井街道(現世田谷町田線)が五反田川や麻生川に沿って伸び、1927(S.2)年には小田急線が開通するが、沿線には農村集落が形成されていた。

1953(S.28)年に旧都市計画法による都市計画区域指定がなされ、1960(S.35)年に当時の日本住宅公団による土地区画整理事業による大規模な団地(百合丘団地)が開発、入居開始され、これを核に民間による住宅地開発が広がる。

高度経済成長期以降、小田急線沿線を軸に、都心新宿からの都市化の波に乗り開発需要が高まり、市街化が進行して、今日に至っている。

本研究では、川崎市麻生区における計画的な住宅地開発の形成経緯と現況を調査分析することにより、今後人口減少や少子高齢化の進行が予測される中で、世代交代や住環境管理を可能とする方策や地域社会の将来像、また良好な住環境を維持してきた郊外戸建住宅地における地域ルールのあり方等、について、検討することを目的とする。



■ 麻生区の土地利用・人口推移の特性

① 用途地域図: 市街化調整区域 26%

第1種低層住居専用地域 52%

② 戸建住宅比率: 41%

③ 麻生区将来人口推計: 人口ピーク2030年18.7万人

④ 人口構成

- 老年人口比率

2045年頃ピーク
(高齢化率36%台)

- 生産年齢人口比率

2020年頃ピーク
2045年~人口減少

- 年少人口比率

2015年頃ピーク

*川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課提供データ2020(国勢調査2015使用)より作成

2015年 住宅・世帯	総戸数 H27.9	戸建て H27.9	戸建て率 H27.9	一般世帯 H27.9	高齢単身 及び夫婦
					世帯合計 H27.9
全市	672,731	176,887	26.29%	689,886	14.8%
川崎区	104,774	27,742	26.48%	108,528	17.1%
幸区	72,931	17,524	24.03%	75,055	16.8%
中原区	118,818	23,378	19.68%	123,380	11.1%
高津区	105,423	23,385	22.18%	107,787	13.4%
宮前区	92,518	27,490	29.71%	94,729	15.7%
多摩区	104,992	27,061	25.77%	106,357	13.5%
麻生区	73,275	30,307	41.36%	74,050	18.5%

	西暦	2015	2020	2030	2040	2045	2050	2060
	和暦	H.27	R.2	R.12	R.22	R.27	R.32	R.42
総人口(単位:百人)		175,500	180,700	186,900	182,900	179,400	175,200	164,900
老年人口(65歳以上)		39,100	43,700	53,400	63,400	64,900	64,100	59,900
比率		22.3	24.2	28.6	34.7	36.2	36.6	36.4
生産年齢人口(15~64歳)		112,700	114,000	112,700	98,800	94,200	91,400	87,200
比率		64.2	63.1	60.3	54.0	52.5	52.2	52.9
年少人口(14歳以下)		23,700	23,000	20,700	20,600	20,300	19,700	17,700
比率		13.5	12.7	11.1	11.3	11.3	11.2	10.7
世帯数		74151	79395					
1世帯当たり人員		2.37	2.28					

▲川崎市総務企画局「川崎市総合計画第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計(更新版)」

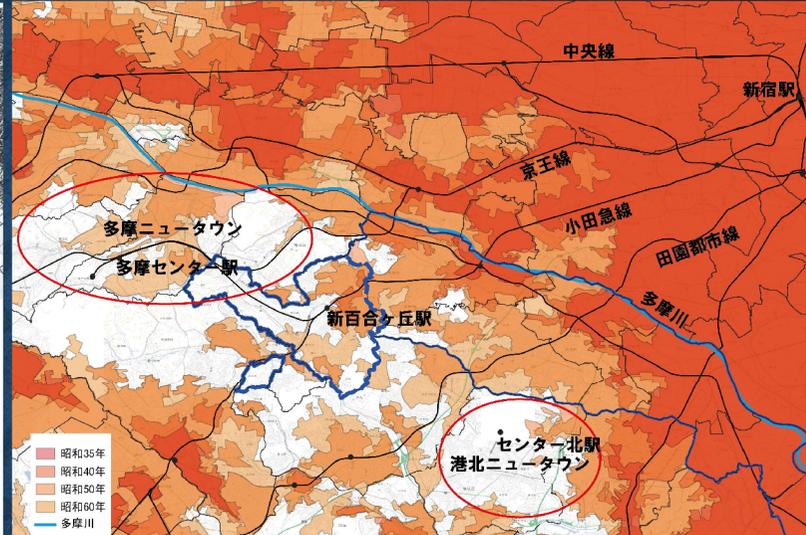
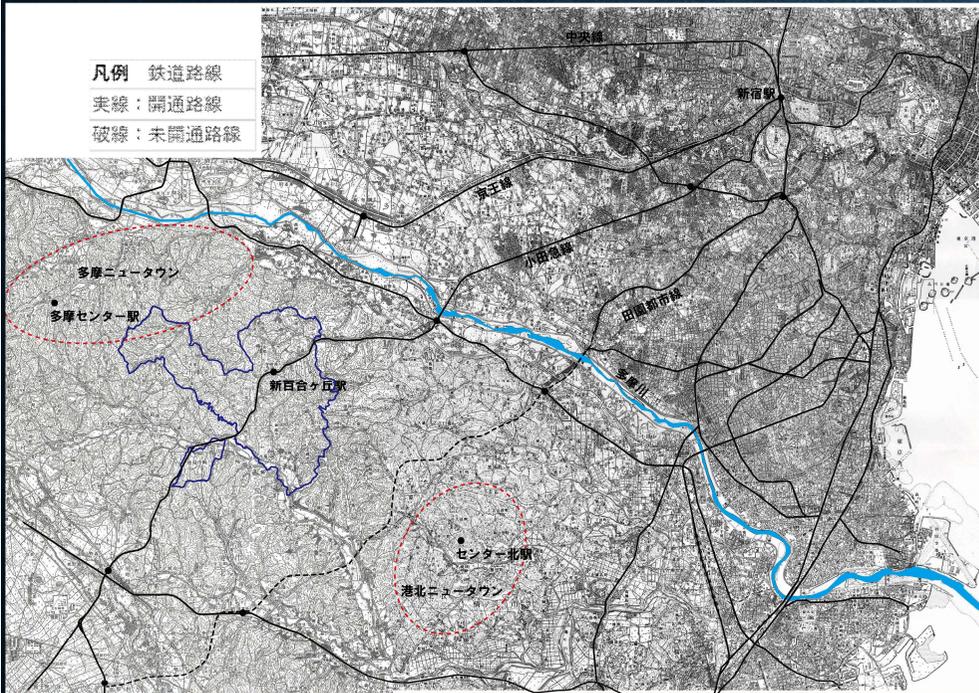
◀資料:川崎市の統計情報「川崎市の世帯数・人口」各年10月1日

2: 多摩丘陵における新百合ヶ丘圏の市街地形成

東京圏西部地域における小田急線沿線を中心とした市街化

●1955(S30)年頃 東京西郊市街化状況

●DID(人口集中地区)の変遷にみる新百合ヶ丘圏



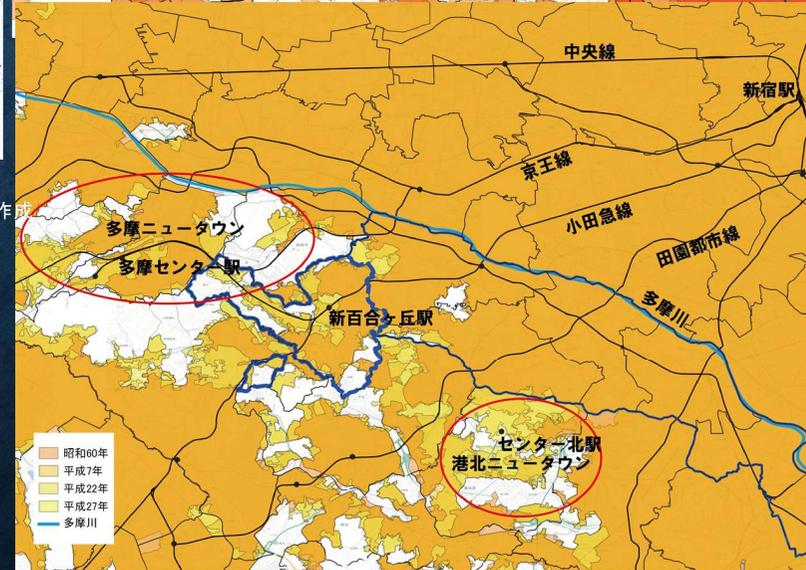
人口集中地区(40人/haの地区が5000人以上連担)地図

◀ 1960(S35)~1985(S60)

1960年時点で、多摩川以南では、南武線沿線と湾岸エリア、小田急線町田駅周辺等がDID地区となり、1985年までの拡がりをもみても、町田市北部から現麻生区、横浜市青葉区の一部と都筑区エリアは人口密度が低くなっている。麻生区全体は、土地利用規制との関係もあり、1985年以降全体に市街化が進行したエリアであったといえる。

財)日本地図センター: 地図で見る東京の変遷Ⅲ(昭和30年頃)地図に地形図(東京西南部・八王子)を貼り合わせた地図(1:50000)をベースに作成
 国土地理院地図人口集中地区(DID)より作成

上図は、昭和30年頃の様相である。東京近郊では、私鉄の敷設が活発になり、京王電気鉄道、小田急急行鉄道(小田急線)等が開業される。小田急線は、神奈川県央地帯の交通と産業開発の動脈、観光路線として1927(S2)に開通する。山野と田園の過疎地帯で、沿線の定着人口を図るため、学園誘致や遊園地の建設が行われるが、多摩川を超えたエリアでの市街化は進行していない様子が窺える。



◀ 1985(S60)~2015(H27)

2. 多摩丘陵における新百合ヶ丘圏の市街地形成

地勢図にみる市街地形成

▼1967(S42)

川崎市HP「区域区分の見直しについて」より↓

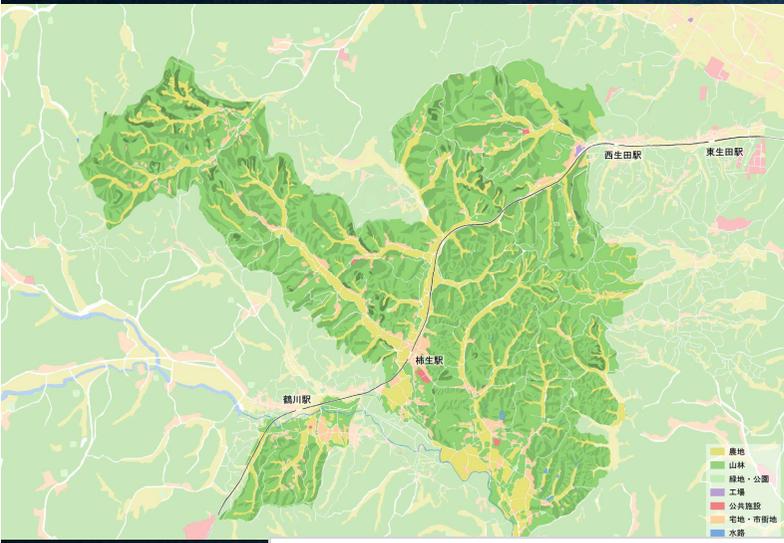
麻生区の年譜	
1913(T.2)	柿生村、岡上村全部自治組合設立
1924(T.13)	川崎市誕生
1927(S.2)	南武鉄道、小田急電鉄開通(新宿・小田原間)、柿生駅開設
1938(S.13)	生田村、川崎市に編入
1939(S.14)	柿生村、岡上村が川崎市に編入
1957(S.32)	川崎市内人口50万人
1960(S.35)	百合ヶ丘団地(日本住宅公団)入居開始、百合ヶ丘駅開設
1967(S.42)	農住都市構想、王禅寺清掃工場完成
1972(S.47)	川崎市政令市、区制で多摩区誕生
1974(S.49)	小田急電鉄多摩線(新百合ヶ丘・永山間)開通、新百合ヶ丘駅開設
1975(S.50)	小田急多摩線全面開通
1977(S.52)	新百合ヶ丘駅周辺土地区画整理組合設立
1980(S.55)	上物マスタープラン策定、地区計画制度施行
1981(S.56)	新百合ヶ丘農住都市開発株式会社設立
1982(S.57)	多摩区から麻生区分区
	栗木地区にマイコンシティ計画決定
1985(S.60)	麻生区文化センター開設
1986(S.61)	川崎新都心街づくり財団設立
1989(H.1)	昭和音楽芸術学院開校
1991(H.3)	新百合トゥエンティワン開業、芸術のまち構想
1995(H.7)	しんゆり芸術フェスティバル
1997(H.9)	エルミロード開設(百貨店用地)
2007(H.19)	万福寺区画整理事業竣工
2008(H.20)	しんゆり芸術のまちフォーラム設立
2009(H.21)	NPO法人しんゆり芸術のまちづくり発足
	川崎市地区まちづくり育成条例施行
2011(H.23)	日本映画大学開設



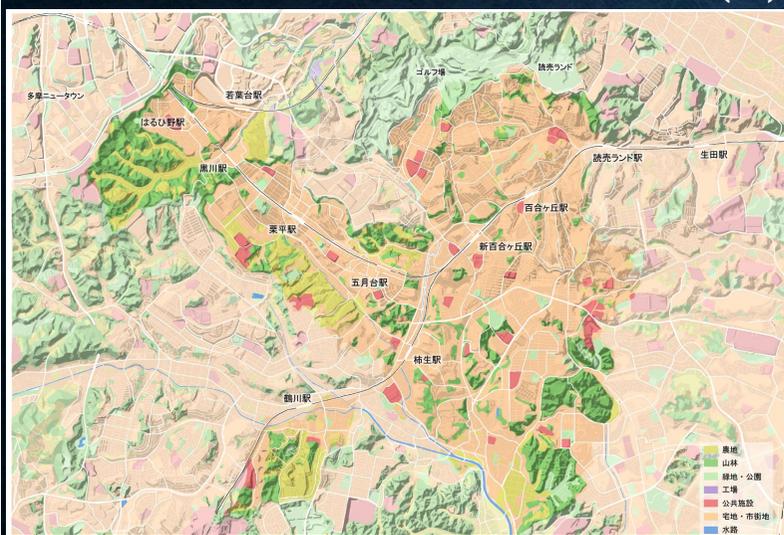
【凡例】
 市街化調整区域：赤枠
 市街化区域：赤枠以外
 DID地区：黄色
 市界・区界：青枠



<2019年時点>
 市街化調整区域: 26%
 特別緑地保全地区
 50カ所 (市内80カ所)
 農業振興地域: 4地区
 (農地99.7ha)
 1人当たり公園緑地面積: 約10㎡
 (市内最高: 約42ha)



▲1954(S29) ※土地利用図に陰影・急斜面を灰色で重ねて表記



▼2019 (R1)

1970(S45)年頃から農地や山林の住宅地開発が急速に進み、住宅都市へと変貌していく。百合ヶ丘団地周辺の開発進行、三井不動産の開発で、王禅寺の山林、真福寺の谷戸から下麻生の籠口までが宅地化する。早野と王禅寺にまたがる谷あいの田園では東急の主導で宅地開発が始まる。小田急多摩線の開通(S49)により沿線の片平、栗木、黒川で宅地開発がはじまり、麻生区誕生(S57)直後には、新百合ヶ丘駅周辺で区画整理による公共施設整備が進められる。地形は大きく変貌しながらも、現在は傾斜地は残り、山林や緑地、農地は、土地利用規制により残り、保全されている。

麻生区における住宅地開発の経緯

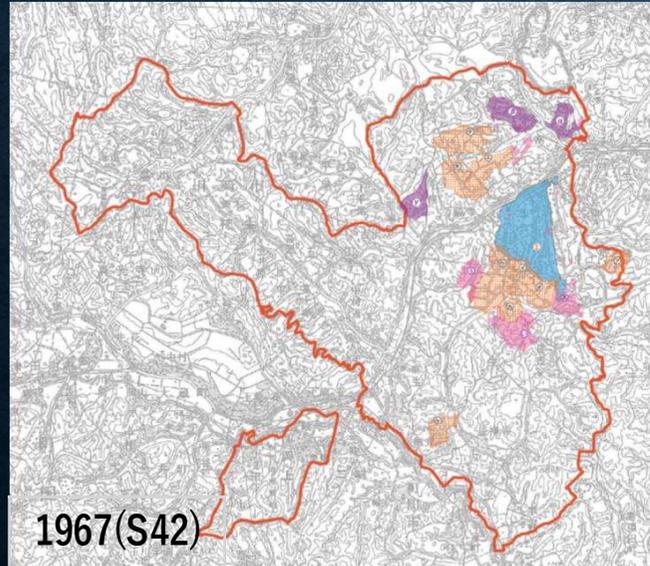
(1) 郊外住宅地の基盤整備と地域ルールの特典

開発時期	第Ⅰ期 1958(S.33)~1970(S.45)	第Ⅱ期 1971(S.46)~1982(S.57)	第Ⅲ期 1983(S.58)~現在	合計 件数
地区数	19地区	12地区	8地区	39地区
宅地造成事業	8地区: 東百合丘1/王禅寺西1/上麻生2/千代ヶ丘2・3/王禅寺西2/王禅寺西3/千代ヶ丘1・4/下麻生1	1地区: 栗木3		9
住宅地造成事業	6地区: 三井百合丘第2/日生百合ヶ丘/上麻生1/片平3/王禅寺公園/上麻生5・王禅寺西6			6
土地区画整理事業	2地区: 生田/細山(宅造合)	9地区: 早野(虹ヶ丘)/柿生第二/栗木第一/黒川第一/新百合丘駅周辺/柿生第一(五月台)/細山第二/金程(2・3・4)/向原/栗木第二(栗木東)	8地区: 山口台/向原2/五カ田(白鳥4)/黒川/細山西/細山金井久保/万福寺/片平(宅造合)	19
開発許可		2地区: 王禅寺・王禅寺第5/白山		2
道路位置指定	3地区: 多摩美/金程1/細山			3
地区数	4地区	5地区	8地区	17地区
+緑化協定		金程(2・3・4)・向原(1・3)2007(H19)失効		
+建築協定		虹ヶ丘、金程(2・3・4)・向原(1・3)2007(H19)失効		1
+地区計画	上麻生2/王禅寺公園/日生百合ヶ丘	王禅寺/王禅寺第5/五月台/栗木東	山口台/向原2/白鳥4/黒川/細山西/細山金井久保/万福寺/片平	15
+地区まちづくり構想・協定等	上麻生2/日生百合ヶ丘/三井百合丘第2		山口台/黒川	5

麻生区内の計画的郊外戸建住宅地は、39地区で基盤整備等(内土地区画整理事業19地区)が行われ、このうち17地区が独自の地域ルール(地区計画・建築協定・緑化協定・地区まちづくり協定等)をもち、住環境の保全・管理を行っていることがわかる。地区計画(1980年創設)策定地区は15地区、川崎市地区まちづくり育成条例(1996年策定)による地区まちづくり構想・協定等(任意のルール)の活用が5地区であった。

* 基盤整備の地区数は事業単位の事業開始年の数値とした * 地名のあとの数値は丁目を示す * 地域ルールを2重(法定・任意)にもつ地区名には下線をつけた

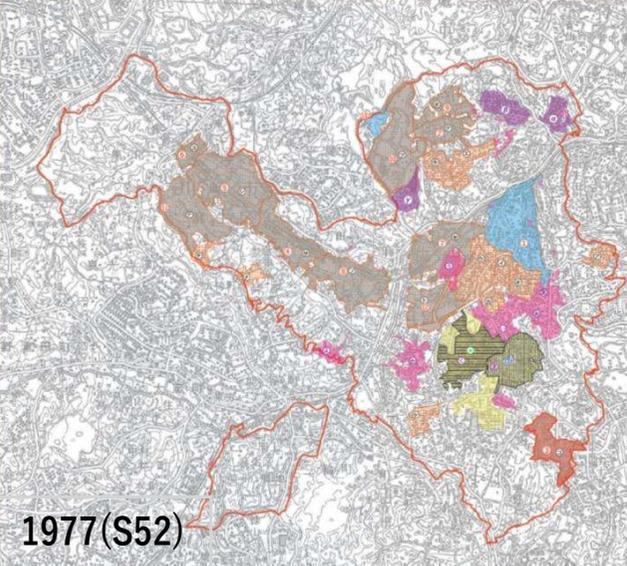
第Ⅰ期:百合ヶ丘団地開発を契機に小田急線の南北で民間開発が始まる(243.9ha)



1967(S42)

19地区が宅地造成又は住宅地造成事業等により開発され、その後住民発意で地区計画等の策定に及んだ地区が4地区みられる。

第Ⅱ期:新百合ヶ丘駅開設、小田急多摩線開通により、区画整理事業による住宅地開発が広がる(467.4ha)



1977(S52)

12地区が区画整理事業や開発許可等で開発され、さらに地区計画等を策定した地区が5地区みられる。

(2) 市街地整備と幹線道路網の形成

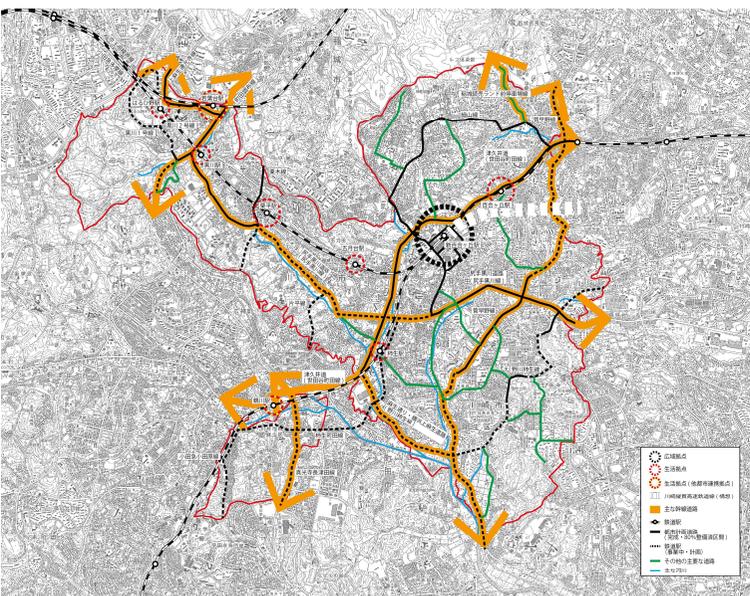
「川崎市都市計画マスタープラン麻生区構想」(2007(H19))によれば、麻生区内の骨格的幹線道路網としての都市計画道路整備の進捗率は39%で、市内で最低水準であった。

特に、道路交通体系に基づく幹線道路の整備路線として、「尻手黒川線(尻手黒川道路)」、「横浜上麻生線」、「菅早野線」、「世田谷町田線」が位置づけられ、左図の麻生区交通体系方針図が示された。その後、2018(H30)年4月に、都市計画道路の計画総延長約42.9kmのうち、完成は約25.1km(進捗率約59%)となり、進捗率は2007年から20%近く上昇した(同上麻生区構想2019(H31)改定)

表: 麻生区の都市計画道路進捗状況(2020年)

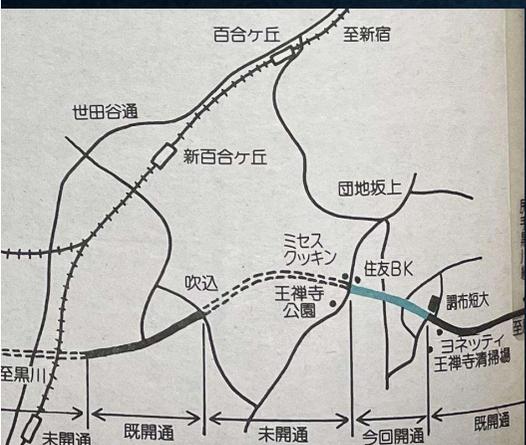
番号	計画決定	路線番号	路線名	通称	幅員	延長	完成延長	進捗率(%)
36	S21.8.26	3・4・9	尻手黒川線(野川菅生線)	尻手黒川道路	18	22,840	20,464	90
31	S28.9.30	川3・4・4	世田谷町田線	津久井道	20	8,900	2,720	31
45	S28.9.30	3・4・18	菅早野線		16	9,040	3,708	41
68	S28.9.30	3・5・14	野川柿生線(麻生通り・横浜上麻生線)		12	16,050	6,920	43

川崎市: 川崎市の都市計画道路の進捗状況HP、都市計画道路の一覧表 2020(R2).4.1現在



▲麻生区交通体系方針図2007(H19)年策定: 川崎市都市マスタープラン麻生区構想より作成

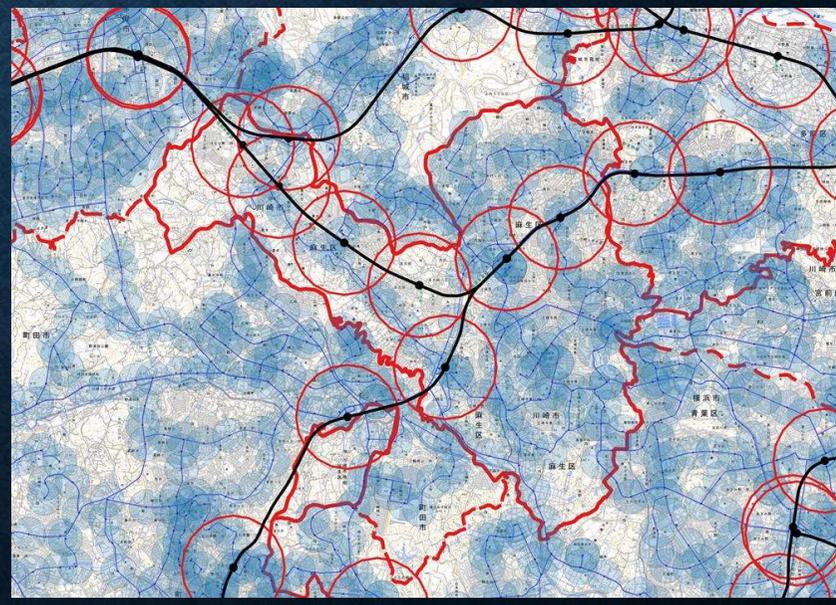
▼尻手黒川線(調布短大・住友銀行間)開通紹介図: マイタウンらいぶらりあさお(1993.5.1)より



麻生区内の住宅地開発の大半が土地区画整理事業等の基盤整備手法で整備されてきた経緯があり、その進捗と並行して、都市計画道路等の幹線道路整備が実施されることが想定されていた。しかしながら閑静な住宅地の開発と環境負荷の高い幹線道路整備を併行して進めようとする都市基盤づくりへの理解がなされず、反対運動により、都市計画道路の整備が遅れる地区がみられた。

比較的早期に都市計画決定がされた尻手黒川線(1957(S32)年・1964(39)年決定)と菅早野線(1948年決定)では、その事態が発生した。左図と右上の1995年地形図の道路網は、1995年時点での尻手黒川線の路線整備の遅れを示している。その後2010年に、片平2丁目交差点までの道路が供用開始された。右図は、現在の駅勢圏(半径750m)とバス路線及び利用圏(半径250m)を示している。現在に及んで、概ね道路網と公共交通ネットワークは確保されてきたといえよう。

▼バス路線・同利用圏及び駅勢圏の現況



4: 郊外戸建住宅地の地域ルールと住環境管理の実態

ヒアリング調査にみる住環境保全と管理

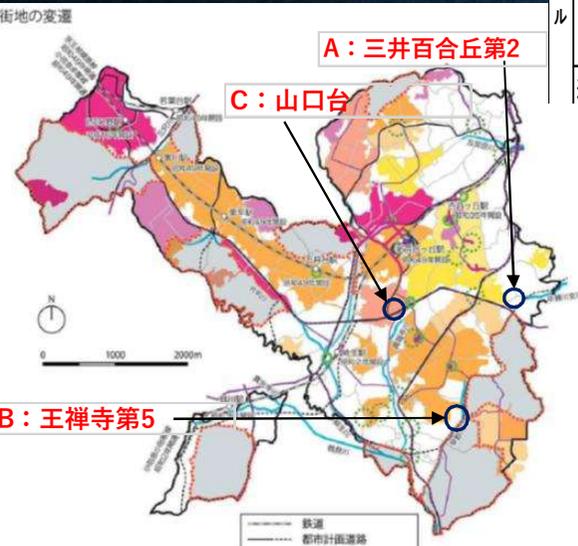
<ヒアリング調査: 2020.10/22、11/1,5>

表: 主な調査結果

① 「地域ルール」の作成にむけた地域の活動や合意形成のプロセス、または運用にあたっての活動や交流が、住宅地全体の住環境管理と地域社会づくりに一定の役割を果たしている。

図: 調査対象地域

	A: 三井百合丘第2地区 (開発Ⅰ期)					B: 王禅寺第5地区 (開発Ⅱ期)					C: 山口台地区 (開発Ⅲ期)													
	(%)	①	②	③	用途地域	(%)	①	②	③	用途地域	(%)	①	②	③	用途地域									
町丁目	東百合丘4	2.3	30.3	15.3	第1種低層住居専用地域 第1種住居地域 第1種中高層住居専用地域	王禅寺東5	2.5	29.4	4.4	第1種低層住居専用地域	上麻生2	2.2	33.9	8.3	第1種低層住居専用地域									
自治会等	三井百合ヶ丘第2地区自治会					新百合ヶ丘第5自治会					山口台自治会													
開発時期	S.39~S.43		基盤整備		住宅地造成事業	S.47~S.56		基盤整備		開発許可・宅地造成事業	S.58~S.62		基盤整備		土地区画整理事業・宅地造成事業									
開発主体	三井不動産					三井不動産					小田急電鉄・三井不動産													
規模	面積	約7ha			戸数	約300戸			面積	22.7ha			戸数	1,170戸										
										建売: 1062戸 宅地: 572区画														
地域ルール	なし (策定めざすが成立せず)				面積	約7ha			H.8.7.22策定				面積	22.7ha			S.63.1.29策定、H.8.5変更				面積	20.9ha		
	建築物の用途	/			建築物の高さ	/			建築物の用途	○	建築物の高さ	○	建築物の用途	○	建築物の高さ	○	1住: 17m							
	容積率				○				形態意匠制限	○	容積率	○	形態意匠制限	○										
	建蔽率				○				垣柵の構造	○	建蔽率	○	垣柵の構造	○	生垣等	○	建蔽率	○	垣柵の構造	○				
	敷地面積				○				緑化率最低限度	○	敷地面積	○	165㎡	緑化率最低限度	○	敷地面積	○	165㎡	緑化率最低限度	○				
	壁面の位置				○				壁面の位置	○	壁面の位置	○		壁面の位置	○									
その他	まちづくり憲章「環境宣言」(H.26)								なし					山口台環境保全協定(S.62)										
運用主体	三井百合ヶ丘第二まちづくり協議会(H.30:地区まち条例登録)					新百合ヶ丘第5自治会					山口台自治会環境保全委員会(R.2:地区まち条例登録)													



② 「地域ルール」の策定は、地区計画や建築協定、地区まちづくり条例の協定等、制度化の時期が異なることもあり、住宅地の開発時期との関係で、締結時期は様々である。特に、Ⅰ期・Ⅱ期の開発住宅地では、住宅の更新に伴う問題発生(敷地の細分化、共同住宅の建設等)で、住環境維持に対する懸念をもち、地域ルールの策定を目指した。また、住宅地全体の状況(住環境維持の程度、住宅地の更新の程度、定住層や転出入者の割合、居住者の年齢層等)により、策定期間やタイミングが重要であることが確認された。

③ 「地域ルール」が策定されても、これらの地域価値を維持しルールを運用していく人材確保、継承、居住者の高齢化に伴う地域ルールと住環境管理の担い手の再考が課題となっていた。

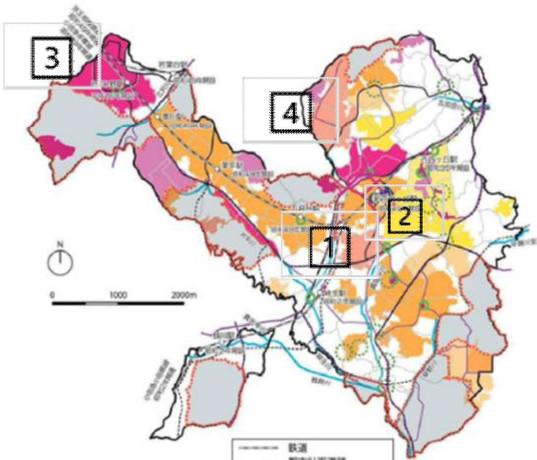
5. 居住者アンケート調査にみる戸建住宅地の持続可能性

(1) 居住者の属性と世帯構成

●調査目的

第一種低層住居専用地域の戸建住宅地(上記4地域)を対象とし、住宅・宅地の現状を把握し、持続可能な将来にむけたまちづくりルールのあり方に対する意向を明らかにする。

■市街地の変遷



■対象地域及び調査の概要・回答者の特性 (期間:2022年 2/16~3/10 ポスティング方式(郵送回収) 回収率32%)

法規制	建蔽率・容積率	最低敷地規模	項目	地域名	1:上麻生	2:金程	3:山口台	4:はるひ野		
1.上麻生	建蔽率 40%	125㎡ (38坪)	調査地域	開発時期	I期(1964~68)	II期(1980~87)	III期(1983~87)	III期(2006~)		
2.金程	容積率 80%			面積規模	21.7ha	60.6ha	28.8ha	80.5ha	(注) 上麻生地域	内訳
3.山口台				町会・自治会	百合ヶ丘勤交会	金程町会	山口台自治会	はるひ野町内会	地区計画区域外 (住環境保全憲章のみ)	82
4.はるひ野	建蔽率 50% 容積率 100%	100㎡ (30坪)	地域 ルールの 設定	地区計画	・地区計画あり区域 ・地区計画なし区域	・地区計画なし ・分譲時:建築協定 あり(2007年失効)	・地区計画あり	・地区計画あり	地区計画区域内 (上麻生2丁目南地区 計画+住環境保全 憲章)	103
		協定等		住環境保全憲章	分譲時:緑化協定 (2007年失効)	環境保全協定	まちなみ協定	不明	74	
		最低敷地規模規定		あり 地区計画区域内: 165㎡(50坪) 地区計画区域外: 125㎡(38坪)	あり 建築協定:200㎡ (60坪) 建築協定失効後: 125㎡(38坪)	あり 165㎡(50坪)	あり 165㎡(50坪)	合計		
			調査の 概要	回収数	259(注)	174	162	297	892	
				配布数	757	563	364	1104	2788	
				回収率(%)	34.2	30.9	44.5	26.9	32.0	
アンケート調査項目				全体	1:上麻生	2:金程	3:山口台	4:はるひ野	(注) 上麻生地域	
回答者の 特性	Q1	土地所有状況	土地所有者比率	90.7%	90.3%	88.5%	91.4%	91.9%	地区計画区域内:上段	
	Q2	性別	男性比	71.2%	66.0%	72.4%	73.5%	73.7%	地区計画区域外:下段	
	Q4	年齢	平均年齢	61.9歳	66.0歳	65.5歳	63.4歳	55.4歳	*1 4.0人→2.7人	
	Q5	家族数の変化	入居時→現在	3.8人→3.0人	4.1人→2.8人 *1	4.1人→2.8人	3.7人→2.9人	3.5人→3.4人	4.2人→3.1人	
									*2 63.1→48.5%	
Q5	世帯構成の変化	親子世帯(2世代同居) 率の変化 入居時→現在	74.0→55.6%	65.6→45.2% *2	81.0→47.7%	79.0→55.6%	74.4→69.0%	72.0→46.3%		
								*3 25.5年		
Q7	居住年数		19.5年	26.1年 *3	23.6年	17.5年	12.4年	19.5年		

■主な調査項目

- ①回答者と家族の属性
- ②住宅・宅地の現状
- ③将来の住宅・宅地の所有意向
- ④住宅等の維持管理
- ⑤重視する住環境要素
- ⑥将来の居住継続意向
- ⑦住宅処分時の重視項目
- ⑧地域ルールの将来についての意向
- ⑨その他

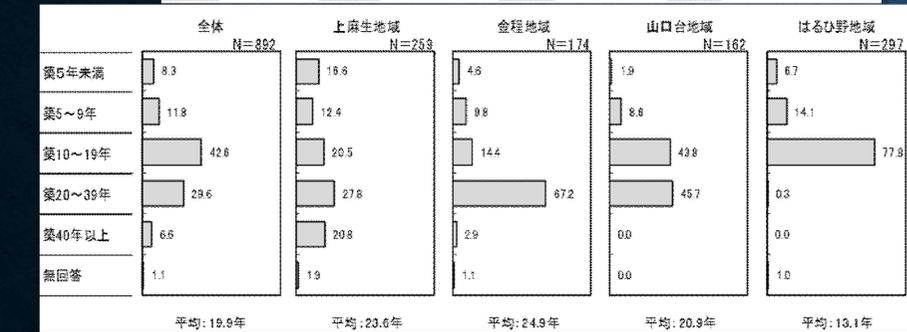
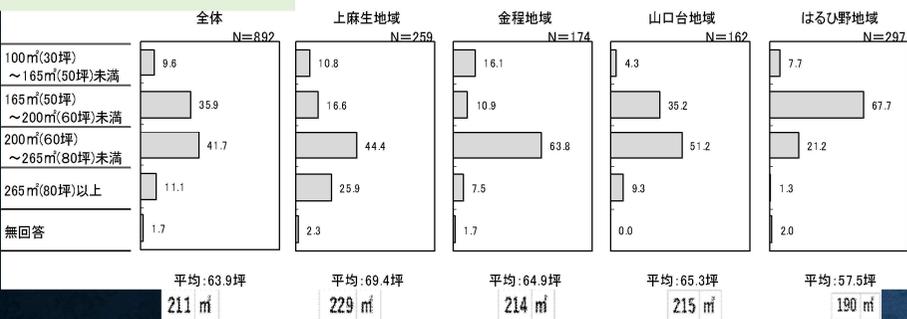
●4地域の法規制及び地域ルールの内容は上表の通り。 ●回答者の平均年齢は62歳、9割が宅地建物所有者
 ●平均居住年数は、上麻生26.1年、金程23.6年、山口台17.5年、はるひ野12.4年。入居時から現在の世帯構成は、
 全体では、親子世帯が74.0%から55.5%に減少し、家族数は3.8人から3.0人に縮小しており、地域差がみられる。

5. 居住者アンケート調査にみる戸建住宅地の持続可能性

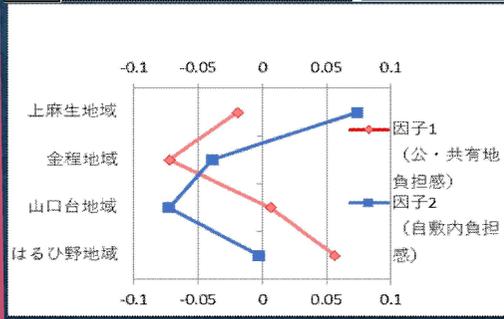
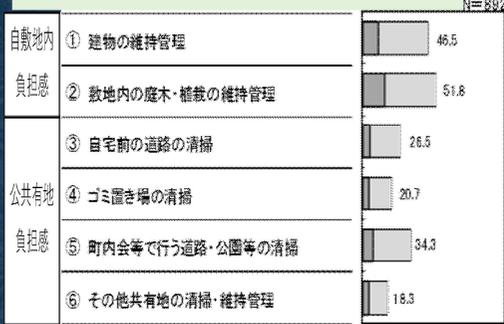
(2) 住宅・宅地の現状と住環境評価

① 住宅・宅地の現況

問8 宅地の広さ



② 住宅等の維持管理の負担感

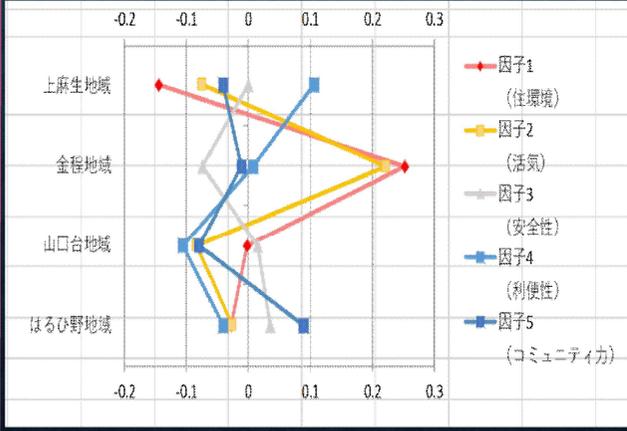


③ 住環境評価の要因

評価軸	評価要素	評価					平均
		非常に重視する	重視する	あまり重視しない	全く重視しない	無回答	
住環境のよさ	① 近くに公園や緑地がある	332	541	110	0	0	87.5
	② 家々の庭が美しい	219	593	157	0	0	87.5
	③ 家並みや生垣が美しい	266	609	100	0	0	87.5
	④ 街路樹が心地よい	280	571	112	0	0	87.5
	⑤ 閑静でゆったりしている	498	454	80	0	0	87.5
住宅地の活気	⑥ 多世代が暮らす街	117	506	342	24	0	55.4
	⑦ 子どもの声が聞こえる街	117	509	316	88	0	55.4
	⑧ 働き盛りの若く世代が暮らす街	96	462	405	17	0	55.4
	⑨ 色々な職業・人材と交流できる街	66	352	502	18	0	55.4
利便性	⑩ 駅までの距離がよい	580	380	24	0	0	63.5
	⑪ コピエスーパー・飲食店が多い	317	525	130	0	0	63.5
	⑫ 近くに診療所・医院がある	325	555	96	0	0	63.5
	⑬ 小学校・保育園が近い	173	441	313	62	0	63.5
安心安全性	⑭ コミュニティ意識が高い	84	373	463	64	0	91.6
	⑮ 防犯上安全である	763	223	0	0	0	91.6
	⑯ 産廃物や水害の恐れがない	793	184	0	0	0	91.6
	⑰ 電気・水道・ガス等の供給が安定している	740	235	0	0	0	91.6
	⑱ 隣近所や自治会の見守りがある	220	504	241	0	0	91.6

① 平均宅地面積は、上麻生229㎡、金程214㎡、山口台215㎡、はるひ野190㎡で、住宅の築年数は全体平均で19.9年であった。

② 居住者の住宅等の維持管理負担感は、「建物の維持管理」「敷地の庭木・植栽の維持管理の負担感」50%、「町内会等で行う道路・公園等の清掃」30%。「公・共有地負担感」は、若年層の多いはるひ野、住宅地内に共有空間をもつ山口台が高く、「自敷地内負担感」は敷地が広く高齢化率の高い上麻生で高くなっていた。



③ 住環境評価は、「安心安全性」、「住環境のよさ」、「利便性」、「住宅地の活気」の順で評価が高く、地域差はない。背後の評価要因のうち、「住環境因子」と「活気因子」の2つが重要で、今後のまちづくりでは、この2つが重視すべき要因であることが明らかとなった。

5. 居住者アンケート調査にみる戸建住宅地の持続可能性

(3) 居住継承と将来の意向

① 4地域別：居住継承意向

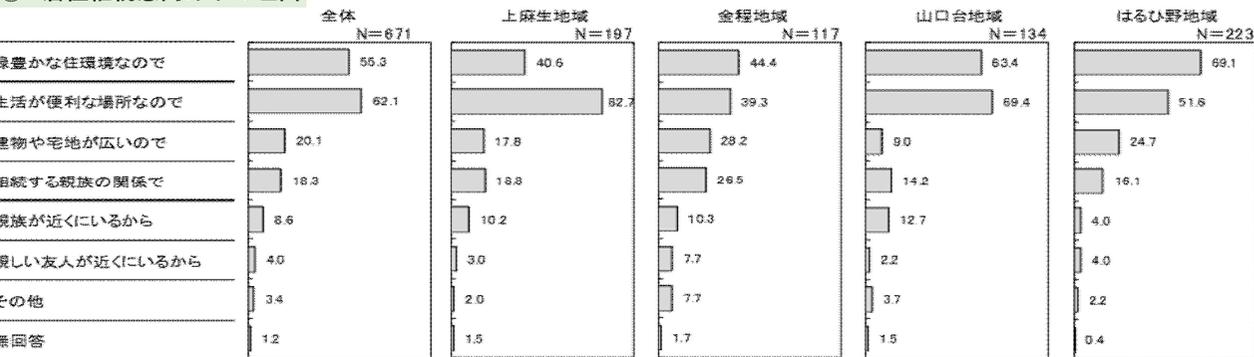
	住み続ける予定である	決めていないが、住み続ける可能性はある	決めていないが、住み続ける可能性は低い	住み続ける可能性はほぼない	わからない	無回答
全体	34.2	41.0	7.7	4.1	10.7	
上麻生地域	37.8	38.2	8.5	3.5	9.3	
金程地域	30.5	36.8	12.6	6.3	10.3	
山口台地域	37.7	45.1	4.7	2.5	9.9	
はるひ野地域	31.3	43.8	6.4	4.4	12.5	

② 住宅等の所有・活用・処分の意向

	割合
親族にそのまま相続するつもりである	42.7
賃貸し、その収入などで高齢者向け施設等に入居したい	2.7
売却してその収入も含めて、高齢者向け施設に入居するつもりである	3.9
売却してその収入などで、駅などに近い便利なマンションに転居するつもりである	48.3
現段階でどうするかわからない	1.2
その他	0.9
無回答	

③ 居住継続意向ありの理由

図20 居住継続意向ありの理由 (複数回答)



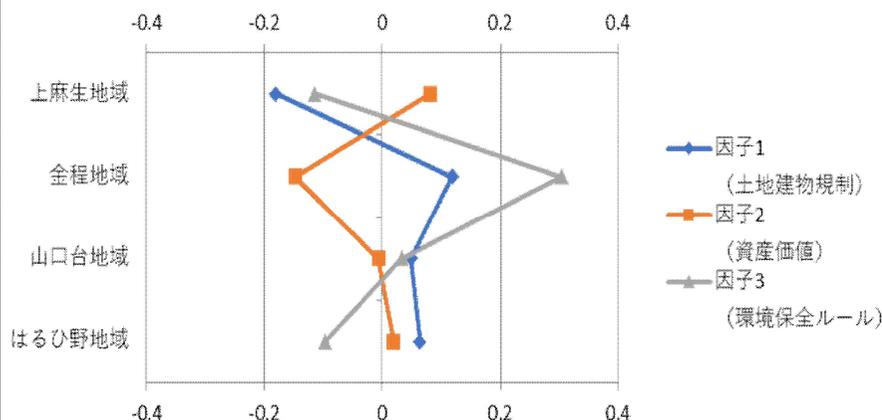
● 居住継続の「意向あり」は、全体で75%であった。その理由には、「生活の便利な場所」62%、「緑豊かな環境」55%と、割合は高いが、地域によりその比率は異なっていた。また、「将来の自宅の活用・処分意向」では、「親族に相続」42%、「現段階で不明」48%と、二分されていた。

● 住宅処分時の処分意向として、重視する意向の割合をみると「資産価値」71%、「住宅地価値」63%、「建築規制」57%の順であった。因子分析によってこの意向要因をみてみると、第1因子に「土地建物規制」、第2因子に「資産価値」、第3因子に「環境保全ルール」が抽出された。

⑤ 住宅処分時の重要項目の評価

評価軸	売却時の考慮事項	評価					非常に重視する+重視する
		非常に重視する	重視する	あまり重視しない	全く重視しない	無回答	
資産価値	① 売却時の土地価格	54.1	35.9	6.3	0.8		90.0
	② 今後の地価の動き	33.3	47.2	15.5	1.1		80.5
	③ 購入時の価値が相続時に維持されているか否か	21.9	41.5	28.3	5.0		63.4
	④ 高齢者向け施設への入居費用との関係	11.0	38.9	37.0	9.5		49.9
環境保全ルール	⑤ 緑豊かで閑静な住宅地のイメージがあるか否か	33.2	52.2	10.4	1.3		85.4
	⑥ 地域ルールが継承されているか否か	17.6	48.8	26.7	3.6		66.4
	⑦ 若年層・子育て世代でも購入できる土地価格	5.9	31.4	50.7	8.1		37.3
土地建物規制	⑧ 建築できる建物の種類の制限の有無	17.6	50.0	26.2	2.9		67.6
	⑨ 宅地に対する住宅の床面積の制限	14.6	48.7	30.3	3.0		63.3
	⑩ 宅地を分割して利用できるか否か	12.4	28.7	43.7	12.0		41.1

⑥ 4地域別：住宅処分時の重視要因の因子得点



5. 居住者アンケート調査にみる戸建住宅地の持続可能性

(4) 地域ルールに対する意向

② 地域ルールに対する意見 (見直し意向別)

見直し意向別 (「全くそう思う」+「そう思う」) 地域ルールの見直し意向別

地域ルールに対する意見	全体 N=892		維持すべき N=510		見直すべき N=215	
	全くそう思う	そう思う	全くそう思う	そう思う	全くそう思う	そう思う
① 住宅地としての資産価値を維持・向上するために地域ルールは必要だ	89.6		98.0		78.6	
② 景観や街並みなどの住環境の維持保全のために地域ルールは必要だ	93.1		99.0		85.6	
④ 緑豊かな環境の維持保全のためには緑化に関する地域ルールは必要だ	89.9		98.2		77.2	
⑤ 地域ルールがなければ、無秩序となり街並みや緑の維持ができない	84.7		95.6		67.4	
⑥ 地域ルールの実効性が上がるよう指導・勧告を強化すべきである	62.2		77.0		38.6	
③ 空き家の増加を防ぐためには、土地の流動化を促す環境づくりが必要だ	78.2		75.9		83.7	
⑦ 高齢化が進んでいるため、若い世代が転入しやすいようにルールの見直しが必要だ	49.7		36.1		76.3	
⑧ 利便性を高める方向での地域ルールの見直しが必要	52.2		35.7		82.8	
⑨ 地域ルールを見直すならば有効期限をつけるべきだ	41.4		33.9		57.2	
⑩ 住宅を子どもに受け継がせるためには、土地の細分化はやむをえない	26.1		15.3		44.6	
⑪ シェアハウスなど時代のニーズに合った建物が建てられるようにすべきだ	21.6		13.9		31.1	
⑫ 個人の権利を制限する地域ルールはなるべく無いほうがよい	27.5		14.8		49.7	
⑬ 法規制以上に厳しい地域ルールで住民を制約してほしくない	32.8		16.5		60.0	
⑭ 土地はルールに制約されず個人が効率的、効果的に使えるようにすべきだ	24.3		10.6		45.6	
⑮ 個人の住宅の緑化や植栽に関してルール化は必要ない	25.4		12.4		46.5	

① 地域ルールの見直し意向

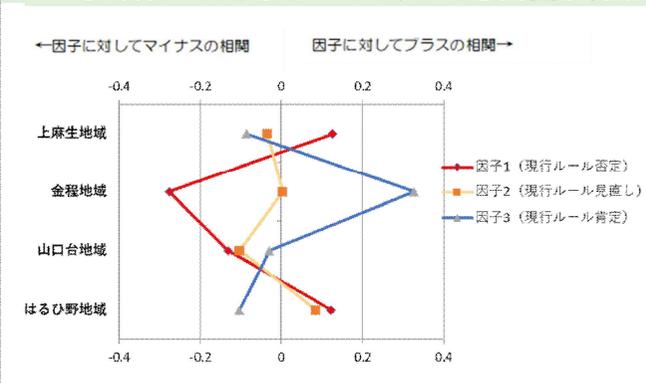
維持すべきである	ルールの内容や期限を見直すべきである	廃止すべきである	现阶段ではわからない	無回答
----------	--------------------	----------	------------	-----

地域	維持すべきである	ルールの内容や期限を見直すべきである	廃止すべきである	现阶段ではわからない	無回答	N
全体	57.2	24.1	1.7	12.6		892
上麻生地域	56.8	21.2	1.9	14.3		259
金程地域	54.6		21.8	3.4	17.2	174
山口台地域	70.4			18.5	6.2	162
はるひ野地域	51.9		31.0	1.3	11.8	297
50歳未満	43.6		39.4	1.8	12.7	165
50～64歳	53.9		23.7	2.0	15.8	304
65～74歳	64.4		19.2		9.6	239
75歳以上	66.5		16.5	0.6	10.2	176

●地域ルールに対する意向は、「維持すべき」57%、「ルールの内容や期限を見直すべき」24%で「廃止すべき」2%と少なかった。「維持すべき」と答えた人は、年齢が高く、宅地広さが広く、居住年数の長い人が多かった。さらに、「親族に相続予定」「居住継続意向あり」の居住者に、維持を望む傾向(6割程度)がみられた。

●因子と地域の相関を表す因子得点をみると、第1因子の「地域ルール否定因子」の因子得点は、開発時期も早く土地所有者の年齢も高い上麻生・はるひ野で高く、金程が飛びぬけて最も低く出ている。因子得点が平均より大きく振れる地域では、今後地域ルール見直しを進める上では特段の配慮が必要であるといえる。

③ 4地域別にみた地域ルールに対する意向因子得点



意向別	維持すべきである	ルールの内容や期限を見直すべきである	廃止すべきである	现阶段ではわからない	無回答
・宅地広さ別					
100㎡(30坪)～165㎡(50坪)未満	46.5	34.9	0.0	17.4	86
165㎡(50坪)～200㎡(60坪)未満	58.1	24.1	0.6	12.8	320
200㎡(60坪)～265㎡(80坪)未満	57.8	22.6	3.0	11.3	372
265㎡(80坪)以上	63.6	17.2	2.0	13.1	99
・自宅処分意向別					
親族にそのまま相続するつもりである	64.6	19.9	1.3	8.9	381
住み続ける予定である	63.0	23.3	1.0	7.5	305
決めていないが、住み続ける可能性はある	57.1	23.5	2.2	13.1	366

6:まとめ

持続可能な住宅都市:「居住の循環」の永続的担保・・・住環境・生活利便性・資産価値

①住環境保全と地域ルール策定

麻生区:人口増+高齢化率23.2%
(市内最高)(2020年)

第Ⅰ期:1958(S33)～1970(S45):19地区

<地域主体合意型>

地区計画:3地区(協定併用2地区)
地区まちづくり協定のみ:1地区

第Ⅱ期:1971(S46)～1982(S57):12地区

<地域主体合意型><開発主体先導型>

地区計画:4地区
建築協定:2地区(1地区失効)
緑化協定:1地区(失効)

第Ⅲ期:1983(S58)～:8地区

<行政指導型>

地区計画:8地区(協定併用2地区)

②住環境管理と地域ルール見直し意向

調査対象地域:高齢化率上昇・世帯当り人員減少
(2014→2020年)

・地域ルールの効果:住環境管理+地域社会づくり
●課題:住環境管理・ルール運用の担い手の確保
・居住継続意向:75%

●将来:親族への相続意向:4割+不明:5割

●地域ルールの維持:年齢高く、宅地面積広く、
居住年数長く、居住継続希望、親族に相続予定

●見直し検討の重点項目:住宅処分意向

1:土地建物規制、 2:資産価値、
3:環境保全ルール

●地域ルールの見直し

地域ルールに対する評価のばらつきの大きい
(因子得点が平均より幅広い)地域で、
十分な合意形成の必要あり

③持続可能な住宅都市の実現に向けて

川崎市:用途地域のあり方を検討するため
2017年「住居専用用途地域の住環境に関するアンケート」実施(含:麻生区内5地区)

・「高齢化が進み若い世代が少なく災害時の避難が心配」5割超
・「徒歩圏内での店舗の近接性なく不便」4割(駅勢圏外基盤整備済エリア)

●地域の建築ルール

・現状維持でよい:9割以上
・敷地面積の制限緩和:8～9割が現状維持・不要

近隣都市での検討:町田市・横浜市
麻生区の課題

・第1種低層住居専用地域の法規制
+地域ルールを上乗せ
・住環境の管理、担い手不足が課題
・生活利便性:日常生活圏の坂・階段(斜面)
・居住の循環を促すしくみづくりの必要性

庭付き一戸建→多様な居住スタイル(世帯構成・住宅形式)への対応

永続的な住宅都市の実現可能性にむけた施策展開の必要性

川崎市・上記調査結果 2024(R6)年度:都市計画区域の整備開発保全の方針・立地適正化計画に反映予定

▲ 官民連携で検討

麻生区:地域主体で地域ルールの見直し検討