



# 土地利用

## まちづくりの基本的方向

- 1 それぞれの地域の特性を活かしたまちの拠点を育みます
- 2 広域拠点としての新百合ヶ丘駅周辺地区を育みます
- 3 生活拠点としての鉄道駅等周辺地区等のまちを育みます
- 4 コミュニティ形成を支援できる住宅地を育みます
- 5 少子高齢社会に対応した多世代交流を実現できる住宅地を育みます
- 6 持続可能なコミュニティを支える土地利用のルールづくり
- 7 市街化調整区域の里地里山環境を育み、持続可能なコミュニティを支える地域の活性化と土地利用の整序をめざします

## 1 それぞれの地域の特性を活かしたまちの拠点を育みます

### <現状・課題>

- ・ 禅寺丸柿や黒川炭に代表されるように、純農村地域であった麻生区は、昭和2（1927）年に小田急線が開通し、柿生駅が開設され、その後大きな変化はありませんでしたが、昭和30年代以降、百合ヶ丘団地の開発に伴い百合ヶ丘駅が開設され、さらに、「農住都市構想」による新百合ヶ丘駅の開設と土地区画整理事業により、急速な宅地化が進み、都市が発展してきました。
- ・ 少子高齢社会が進展し、「生活の質」に価値を置いた魅力ある都市づくりが求められる中で、それぞれの地域や拠点が、個性や特色を発揮しながらも、それぞれが連携して活力を持てる拠点づくりが求められています。
- ・ 交通結節点である鉄道駅周辺の道路や交通広場等、市民生活にとって必要な都市基盤を着実に整備することが必要ですが、社会経済情勢の変化や時代背景を踏まえ、大規模な都市の改変を行うことにより、既存のまちの資源を最大限に活かしたまちの修復や改善が求められています。
- ・ 各鉄道駅を中心とした拠点は、後背の住宅地との間で生活圏を構成しています。自家用自動車を中心としたライフスタイルは、新百合ヶ丘駅周辺地区への一極集中を招き、駅周辺の交通渋滞を招いている一方で、他の拠点や身近な商店街は衰退するといった問題も生じています。それぞれの拠点が役割を分担し、かつ有機的にネットワークするとともに、少子高齢社会に対応した生活利便施設、生活支援施設が整った生活圏を確立していくことも求められています。

- ・ 麻生区における拠点地区は、地区の特性を活かしながら、都市機能の役割分担を行い、相互に連携し合うことで、「それぞれのまちが主役となる拠点づくり」をめざします。

## ( 1 ) 広域拠点

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区は、本市の「広域拠点」として、さらに、音楽や映画などの教育施設が立地する「芸術のまち」として、商業・業務施設と文化・交流施設の集積を活かした、職、遊、住等の機能が充足した拠点形成をめざします。

## ( 2 ) 生活拠点

### 生活拠点

- ・百合ヶ丘駅周辺地区と柿生駅周辺地区は、地区コミュニティの核として、また市民生活を支える「生活拠点」として、身近な商業や生活支援関連のサービス機能が集積した拠点の形成をめざします。
- ・小田急多摩線地域の鉄道駅（五月台、栗平、黒川、はるひ野）は、地域住民への身近なサービスを提供する「生活拠点」としての拠点の形成をめざします。

### 他都市連携拠点

- ・若葉台駅は、区内に位置していますが、稲城市に隣接して市街地が形成されていることから、隣接市と連携・調整して、拠点機能の形成をめざします。
- ・鶴川駅は、町田市に位置していますが、岡上地区の生活の拠点となっていることから、隣接市と連携・調整をして、拠点機能の形成をめざします。

### 住宅地内商業拠点

- ・王禅寺ショッピングプラザ、新百合グリーンプラザ等、住宅地内において、身近なサービス機能を提供する商業集積のある地区を「住宅地内商業拠点」として位置づけ、身近な商業施設や生活を支える機能の維持・向上をめざします。
- ・大規模店舗の立地にあたっては、周辺環境への配慮を求めるとともに、出店後も、にぎわいや交流の場、地域のコミュニティの形成、防犯・環境美化等の地域活動への参加等、住民や商業者と連携したまちづくり活動を促進します。

## ( 3 ) 産業・研究開発拠点（マイコンシティ）

- ・マイコンシティは、「産業・研究開発拠点」として、企業立地を促進し、研究開発機能の集積をめざします。

## ( 4 ) 職・遊・住の機能の調和と後背の住宅地との連携

- ・各拠点地区と後背の住宅地は、一体の生活圏を形づくっていることから、身近な生活圏において充足する機能と、他の拠点地区とで分担する機能のすみ分けを行い、それぞれが、地域の特性を活かしながら、相互に補完し、連携する関係づくりをめざします。

## ( 5 ) 鉄道駅を中心とした拠点地区等における土地の高度利用と再開発の促進

### 計画的な再開発の促進

- ・鉄道駅を中心にした拠点地区や企業用地等、計画的な土地利用転換を誘導すべき地区は、土地の高度利用を図るため、市街地再開発事業や地区計画等を活用し、民間活力を活かした市街地整備の計画的な誘導に努めます。

### 商業地域等における都市型住宅の適切な誘導

- ・拠点地区の商業系地域で高層の住宅を建築する場合は、商業業務施設の立地や公共公益施設の整備、オープンスペースの確保等、商業振興施策や周辺市街地の環境改善に資する計画的な土地利用の誘導に努めます。
- ・新百合ヶ丘駅周辺地区は、本市の「広域拠点」として、商業・業務施設と文化・芸術施設の集積を活かした、職、遊、住等の機能が充足した拠点形成をめざします。

## 2 広域拠点としての新百合ヶ丘駅周辺地区を育みます

### <現状・課題>

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区は、さらに、次の3つの地区に分けることができます。それぞれの地区の特徴や役割に応じたまちづくりが求められています。
  - 1) 中心街区：新百合ヶ丘駅を中心に既成の商業・業務機能が集積している地区
  - 2) 周縁地区：中心街区を取り囲むように配置されている都市型住宅地として住宅が立地し、新たな土地利用が進んでいる地区
  - 3) 万福寺地区：万福寺土地区画整理事業が進行中の地区（約 37 ha）

### 土地利用

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区は、土地区画整理事業により基盤整備が進められました。さらに、上物建設マスタープランや地区計画で街なみ景観も整えられ、現在では、中心街区に関しては、ほぼ土地利用が完了しています。周辺部では、万福寺土地区画整理事業が進ちよくする中で、中心街区と万福寺地区との一体性の確保やにぎわいのある街なみの形成が課題となっています。
- ・芸術文化を振興する拠点として「芸術のまち構想」が推進され、シネマコンプレックス（複合映画館）や芸術学校などの立地が進んでいます。今後は、アートセンターや昭和音楽大学の立地により、芸術・文化機能のさらなる充実が期待されています。また、成田、羽田両国際空港への直通バスの運行や外資系企業の立地などから、国際的に開かれたまちの息吹が感じられます。
- ・周縁地区では、世田谷町田線の都市計画道路整備にあわせた沿道の街なみの整序や等適正な土地利用誘導が求められています。

### 交通

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区の道路では、自家用自動車利用が多く、周辺都市計画道路の未整備による通過交通の駅周辺地区への集中等により、万福寺王禅寺線、区画街路9、10号線の慢性的な渋滞が問題となっています。駅周辺の道路や交通施設の改善が課題となっています。
- ・中心街区を中心に、歩道やペDESTリアンデッキなど歩行者空間が整備されていますが、交通渋滞解消のための車道拡幅等による歩道幅の縮小や、デッキの老朽化などの問題があります。また、新百合ヶ丘周辺地区全体で交通施設や道路施設のバリアフリー化も課題です。

### (1) まちづくりの目標 「気楽に歩ける、遊と芸術が薫るまち」

芸術・文化のかがりがする多世代にとって魅力ある「職」、「遊」、「住」の機能が融合した拠点づくり

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区は、本市の「広域拠点」として、また、市民の生活を支える拠点として、利便性や快適性、文化性の高い商業・業務・文化機能が集積しており、これら、「職」、「遊」、「住」の機能が融合した、多世代にとって魅力ある拠点の形成をめざします。
- ・「芸術のまち構想」に基づいて、市民と協働して芸術・文化の薫りがするまちづくりを進めてきたことから、これら市民活動の蓄積や音楽・映画等の大学、専門学校の立地、アートセンター等の開設など、地域の資源を活かして、魅力あるまちをめざします。

## 新百合ヶ丘の‘職’

- ・ 少子高齢化の進展に伴い、生活関連のサービス業の立地や、SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス）を支える小規模オフィス等の立地が想定されることから、職住が近接した新しい就業形態を支える業務機能の立地を促進します。

## 新百合ヶ丘の‘遊’

- ・ 「芸術のまち」として、アートセンターを核とした、街なみ景観に配慮した質の高い商業施設の立地や映画や音楽などの文化施設の立地を活かし、市民の文化・交流を支えるまちをめざします。

## 新百合ヶ丘の‘住’

- ・ 周辺部の住宅地で高齢化が進み、二世帯同居や近居の需要、住み慣れた地域内での戸建住宅から生活利便性の高い集合住宅への住み替え需要が高まっていることから、中心街区の商業・文化施設が集積したにぎわいのあるまちと、周辺部における快適な住環境が調和した市街地を形づくるために、地区計画等を活用し、中高層住宅の計画的な立地を誘導します。

## 拠点としての良好な街なみ景観の維持・向上と緑あふれる地域緑化の推進

- ・ 新百合ヶ丘駅周辺地区は、「景観形成地区」に指定し、調和の取れた街なみ景観を育んできたことから、引き続き、質の高い商業・文化施設の集積にふさわしい街なみ景観の形成や人々の交流を支える駅前空間や歩行者空間の景観づくりをめざします。
- ・ 万福寺地区は、土地区画整理事業により新しいまちが形成されつつあることから、「新百合山手都市景観形成地区」として、地域の特徴を活かした景観づくりをめざします。
- ・ 新百合ヶ丘駅周辺地区は、「緑化推進重点地区」として、公共公益施設の緑化や駅周辺の緑化、水と緑の回廊づくりをめざして、市民と協働して取り組みます。

## (2) 拠点地区における土地の高度利用と再開発の促進

## 計画的な再開発の促進

- ・ 拠点地区においては、土地の高度利用を図るため、地区計画等を活用し、民間活力を活かした市街地整備の計画的な誘導に努めます。

## 商業地域等における都市型住宅の適切な誘導

- ・ 拠点地区の商業系地域で高層の住宅を建築する場合は、商業業務施設の立地や公共公益施設の整備、オープンスペースの確保等、商業振興施策や周辺市街地の環境改善に資する計画的な土地利用の誘導に努めます。

## (3) 各地区の土地利用の方針

- ・ 中心街区では、大型小売店舗が立地していることから、商業集積を高め、商業空間の連続性の確保によるにぎわいのあるまちをめざします。さらに、地区計画等の活用により、土地の高度利用を図り、周辺市街地の環境改善や都市基盤整備に資する計画的な土地利用を誘導します。
- ・ 万福寺地区では、地区計画に基づき、商業・業務・文化施設の適切な配置と、豊かな自然を享受できる緑地を配置しながら、利便性の高い良好な住宅地の形成を促進します。
- ・ 中核的な商業地である中心街区と良好な住環境と商業・文化機能が調和した万福寺地区との連携の強化をめざします。
- ・ 中心街区の周縁地区では、中高層集合住宅の立地が進んでいることから、地区計画等の土地利用ルールに基づく、都市型住宅の計画的な立地を促進します。

#### (4) 拠点交通に関する方針

周辺市街地との連携やまちの回遊性を向上させるための歩行者空間の改善

- ・ 地区内の回遊性の向上や周辺の住宅地とのつながりを強化するために、鉄道事業者による駅施設の改良を促進するとともに、南口ペデストリアンデッキの改修など、安全・快適に通行できる歩行者空間の改善に努めます。
- ・ 「交通バリアフリー法重点整備地区」として、誰もが安心して安全に暮らし、移動できるまちをめざします。
- ・ 川崎縦貫高速鉄道線の整備にあたって、交通結節点として必要な交通機能の整備や拠点にふさわしい土地利用の計画的誘導を図ります。

新百合ヶ丘駅周辺地区の交通環境対策

- ・ 駅周辺地区における交通渋滞を緩和するために、尻手黒川道路（尻手黒川線）や津久井道（世田谷町田線）等の周辺の都市計画道路の整備を進めるとともに、地区内の交通の交通容量や交通流を改善するために、道路改良や交差点改良、交通規制の改善等に総合的に取り組みます。
- ・ 周辺住宅地の生活環境を保全するため、地域の住民と協働して、交通環境の改善に取り組みます。
- ・ 駅周辺地区の交通量を軽減するために、バス等の公共交通機関利用の利便性の向上を促進するなど、交通環境の改善に努めます。

### 3 生活拠点としての鉄道駅等周辺地区等のまちを育みます

#### <現状・課題>

##### 百合ヶ丘駅周辺地区

- ・百合ヶ丘駅周辺地区は、百合ヶ丘団地住民のための拠点として形成された経緯から、高石・細山など、本来は駅勢圏内に含まれる周辺住宅地へのアクセスに課題があります。加えて、丘陵部に団地が立地し、団地入居者の高齢化により、後背地とのアクセスが課題となっており、あわせて、駅周辺地区の商店街の活性化が望まれています。

##### 柿生駅周辺地区

- ・商店街を中心とした柿生駅東口周辺は、道路の幅員が狭いため、歩行者の安全な通行や、バスの円滑な運行が困難な状況にあります。また、駅周辺地区には、木造建築物が密集しています。これらの課題の解決に向け、東口では市街地再開発事業（約1ha）、西口で土地区画整理事業が検討されてきましたが、具体化には至っていません。
- ・片平土地区画整理事業や町田市市の能ヶ谷東部土地区画整理事業等周辺地域の開発により、柿生駅利用者の増加が予想されます。さらに、駅周辺には、学校や病院等も立地しており、安全な道路空間の整備や、商店街振興と一体となったまちづくりが課題となっています。
- ・一方で、柿生駅周辺地区一帯は、「柿と寺の町」という愛称があるように、禅寺丸柿の産地であり、だるま市（麻生木賊不動尊）さくらまつり（麻生川）あじさいまつり（浄慶寺）など、寺社・仏閣・麻生川の桜など地域資源に根ざしたイベントが開催されています。麻生区において、歴史的観光地としてのポテンシャルの高い地域とも言えます。

##### 多摩線沿線の鉄道駅周辺地区

- ・小田急多摩線沿線地域は、この間、土地区画整理事業が進められ、道路や公園等の都市基盤施設の整備が進んできましたが、その一方で、公共公益施設等の立地が図られていません。この間、区内では、最も人口が増加している地域であり、さらに、五力田や片平の土地区画整理事業により、特にファミリー世帯の人口増加が予想されます。子育てを支える公共公益施設の設置が課題です。

##### その他の生活拠点

- ・岡上地区は、最寄りの鉄道駅として隣接する町田市市の鶴川駅を利用しています。町田市と連携した駐輪場等の駅前空間の整備や鉄道駅舎の改良の促進が求められています。鶴川駅北口（町田市側）では、土地区画整理事業が進行中ですが、南口は、事業第3期に位置づけられており、具体的な事業が明らかになっていません。川崎市と町田市との連携による取り組みが必要です。
- ・若葉台駅は、隣接する黒川地区の鉄道駅としても利用されており、駅へのアクセス改善が課題となっています。
- ・住宅地内の商業施設の分布状況を見ると、大規模な面的開発が行われた住宅地において、開発地の中心地区に商業施設を立地していますが、新百合ヶ丘等の駅周辺への商業集積や幹線道路沿道へのロードサイド型量販店の進出に伴い、空き店舗となっている地域もあります。その他の住宅地においては、低層住居専用地域がほとんどで、身近なところに商店がない地域もあります。特に、高齢化が急速に進む中で、歩いて行ける範囲に、最寄品などの商店が立地していることが求められています。

##### マイコンシティ

- ・昭和62（1987）年から栗木第二土地区画整理事業が進められ、「マイコンシティ」として研究・開発型の企業立地が進められています。近年の事業手法の転換を契機に、企業立地が進み、地区内の企業交流が活発化し、麻生区発の新事業・新商品の創出が期待されています。

#### (1) 百合ヶ丘駅周辺地区

- ・地区の将来像を、「ながめさわやかな坂道に映えるまち」とし、地形的特徴や既存商店街の集積を活かしたにぎわいを生み出す段階的なまちづくりを進めます。
- ・百合ヶ丘駅周辺地区は、商業振興施策との連携による街なみ景観の向上をめざして、地域の活性化に向けた住民や商店街組織の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・鉄道駅と周辺の住宅団地とのアクセス改善をめざして、地域の実情に応じて、道路や交通安全施設の改善に努めます。

## (2) 柿生駅周辺地区

- ・地区の将来像を、「まつりといやしやが調和するまち」とし、既存商店街の集積や自然的資源や歴史的資源の活用や安心して暮らせるまちをめざします。

安全に安心して暮らせるまちづくりの推進

- ・交通結節点として、路線バス等が乗り入れる交通広場の改善や、安全・快適に歩行することができる道路の整備に向けて、住民等との話し合いを進めながら、その改善に取り組みます。

商店街振興と連携し、歴史的資源を活かしたまちづくり

- ・柿生駅周辺地区は、既存商店街の集積や周辺の歴史的資源を活かしたまちの活性化をめざします。
- ・交通広場や道路整備の状況を見極めながら、商業振興施策と連携したまちの形成に向けて、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・市街地再開発事業等を活用した市街地の改善が検討されていることから、引き続き、土地所有者や住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

## (3) 多摩線沿線の鉄道駅周辺

新たな人口増加に対応できる生活支援機能が整ったまちづくり

- ・小田急多摩線の五月台・栗平・黒川・はるひ野駅周辺は、近隣商業地域として、身近な生活を支える商業・生活支援サービス機能の立地を促進します。
- ・これらの地域では土地区画整理の進展により、人口流入が進んでいることから、高齢者介護や子育て支援施設等、公共公益施設の適正配置を検討します。

## (4) その他の生活拠点（隣接都市連携拠点、住宅地内商業拠点）

隣接市と連携したまちづくり（鶴川駅周辺・若葉台駅周辺）

- ・岡上地区のコミュニティの拠点となる鶴川駅周辺の交通施設等の課題解決に向け、町田市との連携・協議をして、鉄道駅の改良や駅前空間の改善に努めます。

住宅地内商業拠点（王禅寺ショッピングプラザ、新百合グリーンプラザ等）

- ・王禅寺ショッピングプラザ、新百合グリーンプラザ等、住宅地内に身近な商業施設が立地する近隣商業地域は、「住宅地内商業拠点」として、生活を支える商業や生活関連サービス業の立地を支援します。

## (5) マイコンシティにおける研究開発機能の誘致促進

- ・栗木地区、黒川地区のマイコンシティは、市北部の先端技術産業の研究開発拠点として 研究開発型企業の誘致促進を図り、地区計画による計画的な土地利用を誘導します。

## 4 コミュニティ形成を支援できる住宅地を育みます

### <現状・課題>

- ・麻生区には、東京圏のベッドタウンとして形づくられた住宅地が広がっていますが、これらの多くは、ほぼ同世代の市民が居住しており、同時期に開発された住宅地が、一斉に高齢化を迎えることが予測されます。身近な生活を支える、商店や医療施設、地域福祉施設等が適正に配置されることが課題となっていますが、多くが住居系の土地利用に特化しているため、今後、これら土地利用ルールの見直しも課題です。
- ・麻生区は、新百合ヶ丘駅周辺地区に市民生活を支える商業や生活関連サービス機能の立地が集中しています。持続可能なコミュニティづくりを進めるためには、人が日常的に生活する範囲（ほぼ歩いて到達できる範囲）程度のエリアを「生活圏」ととらえ、基本的な市民生活は「生活圏」を単位として送ることのできるまちづくりが求められています。
- ・起伏に富んだ多摩丘陵に広がるベッドタウンである麻生区を、地形的特性やまちの成り立ち、市民生活のパターン等に応じて形づくられる「生活圏」に分けた上で、いくつかの「生活圏」を束ねた「小学校区」ごとに、市民生活を支える施設が、適切に配置されることが課題です。特に高齢社会においては、自家用自動車に依存した生活様式から、近隣において必要なサービスを受けることを求める生活様式に変化していくことから、住宅地の土地利用や施設配置のあり方を再検討する必要があります。
- ・町会、自治会は、地域のコミュニティ形成に大きな役割を果たしてきましたが、今後ますます地域コミュニティの役割が高まっていくことから、時代に応じて柔軟に対応できるコミュニティ組織のあり方を検討していく必要があります。

### (1) 生活圏を単位とした良好なコミュニティ形成による住宅地の適切な土地利用と施設配置

- ・市民生活に必要とされる施設が、それぞれの役割に応じて小・中学校の学区や行政区等の地域規模に応じて、バランス良く配置することをめざして、公共公益施設のあり方について、住民と協働して検討を進めます。
- ・子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、地区コミュニティを基盤とする様々な活動をより活発にするため、住民との協働により、空き店舗等の活用の支援・促進、さらに、各地域にある老人いこいの家やこども文化センター、学校などの既存施設の有効利用を図るとともに、学校、公営住宅の建て替え等にあわせ、地域ニーズに対応した機能の充足をめざします。
- ・生活圏を単位としたまちづくりを進めていくために、地区のまちづくり計画の策定等、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、コミュニティの再生・活性化をめざします。
- ・大規模な企業用地等の土地利用転換が行われる場合は、道路・公園等の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、計画的な土地利用の誘導に努めます。

### (2) 住宅地における安全で快適な生活道路の改善

- ・地区内の生活道路の安全性を向上させるため、地区の実情に応じた交通安全施設の設置や道路構造の工夫による安全対策に努めます。
- ・推進にあたっては、道路整備と交通規制の組み合わせた安全対策を交通管理者の連携により進めるとともに、地域の課題を的確に反映させるために、計画段階からの市民との協働による取組を進めます。
- ・戸建住宅を中心とした低層住居専用地域では、質の高い住環境が維持されている一方で、商店や生活関連のサービスなど、身近な地域において生活に必要なサービスを受けることができるニーズも高まっていることから、地区計画等を活用した地区の実情に応じたきめ細かな土地利用ル

ルを検討する住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

## 5 少子高齢社会に対応した多世代交流を実現できる住宅地を育みます

### < 現状・課題 >

- ・区内は、新たに形成された住宅地が多く、少子高齢社会の中で、コミュニティの力が重要視されます。多様な世代の人的交流や助け合いをスムーズに行うことのできるまちづくりを進め、子どもから高齢者まで誰もが心地よさを感じられる地域づくりをめざすことが求められています。
- ・高齢者や障害者を始め、誰もが住み続けられるためには、日常生活を送るための移動環境、交通手段が整備される必要があります。坂道の多い地形的特性や交通施設のバリアフリー化が課題となっています。できるだけ多くの高齢者等がまちや公園等へ自分で出掛けられる施設改善や支援の仕組みづくりが求められています。

### (1) 多様な世代が住み続けられる住宅地

#### きめ細かな土地利用ルール策定の支援

- ・戸建住宅を中心とした低層住居専用地域では、良好な住環境が維持されていますが、高齢化も進展していることから、多様な世代が住み続けられるよう、二世帯住宅や多様な住戸形式の住宅の立地を可能にする等、地域の実情に応じた、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

#### ライフステージに応じた住み替えの仕組みづくり

- ・多様な世代が住む住宅地を形づくるために、持家に住んでいて住み替えを希望する高齢者世帯と適切な広さ（ファミリー向け）の借家を希望するファミリー世帯の住み替えを支援する住情報の提供を進めます。
- ・所有している住宅資産を担保として、安定した生活を続けるために必要な生活費や医療費、福祉サービスを受けられる仕組み（リバース・モーゲージ）の活用等により、高齢者の居住支援施策に努めます。
- ・少子高齢化が進む中で、誰もが安心して住み続けられるまちとするために、民間の住宅市場の健全育成や事業者、NPO等とのパートナーシップにより、良質な民間住宅の供給や適切な維持管理、賃貸住宅への入居の円滑化を促進します。

### (2) バリアフリーのまちづくり

- ・歩道の整備、歩車共存の生活道路の整備にあたっては、地域の特性を考慮し、バリアフリーに配慮した整備に努めます。

### (3) 高齢社会に対応した助け合いのまちづくり

- ・市民が地域において、互いを見守り、共に支え合って生活できるような共生のネットワークづくりをめざして、高齢者や障害者等の居住の相談・支援の仕組みづくりに住民と協働して取り組みます。
- ・少子高齢化や家族形態の多様化の進行、環境問題の深刻化など、社会環境の変化に対応した住環境を形成するため、コーポラティブハウスやグループリビング、環境共生住宅など、新しい住まい方や住まいづくりの活動を支援します。
- ・住宅のバリアフリー化を推進するために、バリアフリーの普及・相談体制の充実や、住宅改修・改善の促進・支援等に努めます。

## 6 持続可能なコミュニティを支える土地利用のルールづくり

### <現状・課題>

- ・麻生区の用途地域の指定状況を見ると、住居系用途地域が1,594 haで市街化区域の94.9%と大部分を占め、商業系用途地域は3.4% (57 ha)、工業系用途地域は1.7% (28 ha)となっています。特に、第一種低層住居専用地域が1,192 ha (住居系区域の74.8%)で麻生区の代表的な用途地域となっており、そのほとんどが、最低敷地規模が125 m<sup>2</sup>に制限されているため、比較的ゆったりとした住宅地が形成されています。
- ・戸建住宅中心のベッドタウンである麻生区の特徴を活かしながら、適正な土地利用規制・誘導を今後とも進めていくことが必要です。
- ・住宅地の形成プロセス(用途地域指定や整備手法等)や地形的な特徴から、住環境保全住宅地(戸建住宅中心型) 大規模住宅団地市街地、住環境向上住宅地(斜面地型・平たん地型)といった区分に分類し、地域の特徴や課題に応じて対応できる、持続可能な土地利用が求められています。
- ・新百合ヶ丘駅周辺地域や小田急多摩線沿線地域には、比較的大規模な面的開発により整備された住宅地が広がっていますが、これらはその建物形態により「住環境保全住宅地」と「大規模住宅団地型市街地」に分けられます。
- ・王禅寺を中心とした地域は、人口の流動化が減少し、高齢化が進行していますが、小田急多摩線沿線地域は、現在も、人口の増加が進んでいます。また、黒川地区(約80.5 ha)や万福寺地区(約37.0 ha)、片平地区(約11.9 ha)では、基盤整備と並行して新たな住民の入居が進みつつあります。
- ・区内には、サンラフレ百合ヶ丘、百合ヶ丘第二団地、新ゆりグリーンタウン、虹ヶ丘団地等の大規模な住宅団地が点在しています。これら団地は、計画的な開発により公園・緑地等が良好な居住環境が形成されています。建物等の良好な維持管理が課題です。
- ・土地区画整理事業等の基盤整備が行われずに、スプロール的に市街化が進んだ地域や、開発時期が古く、宅地造成等規制法に基づいて一定の基盤が整備された住宅地は、住環境向上の課題を抱えています。
- ・上麻生・下麻生、岡上地区等の河川沿いに広がる平たん地の住宅地や緩やかな斜面地に広がる多摩美や高石地区等、さらに、急傾斜地に住宅地が立地している岡上西地区等、それぞれの地形的な特徴や、市街地が成立した経過により、課題は異なります。これら住宅地は、道路等の基盤整備が有効に行われないまま、小規模な開発が連担するかたちで住宅地が形成された地域であるため、土地利用の適正な規制・誘導、住環境の改善、防災面の視点からの市街地の改善が課題となっています。

### (1) 計画的に開発された住環境保全住宅地

#### 良好な住環境の維持・向上

- ・土地区画整理事業等により、道路や公園等の基盤整備が完了し、比較的良好な住環境が形成されている地域は、「住環境保全エリア」として、低層住居専用地域では、低密度の土地利用を、中高層住居専用地域では、戸建住宅と中高層の共同住宅等が調和した中密度の土地利用を維持していきます。
- ・地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、住民と協働して良好な住環境の保全に取り組みます。
- ・土地区画整理事業が進む地区については、地区計画や景観形成地区の指定や街なみ協定の締結の促進等、良好な住環境の保全・創出を誘導します。
- ・地区や街区・近隣におけるルールづくりとあわせて、周辺市街地に寄与する環境空地等の整備による良好な市街地環境の形成と、良質な市街地住宅の供給をめざし、地権者による市街地環境の

改善・向上に資する建物の共同化や協調建替等の支援に努めます。

潤いとゆとりの感じられる住宅地づくり

- ・ 緑豊かな住宅地の形成に向けて、ブロック塀の生け垣化や民有地緑化等、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・ 良好な都市環境の形成に資する一団の優良な農地は、生産緑地地区に指定して、保全に努めます。

まちづくりを支えるコミュニティの振興

- ・ 住宅地の特徴として、開発にあわせて、ほぼ同世代の世帯が時期を同じくして居住してきたことから、今後、高齢化が急速に進みます。既存施設を活用した交流の場づくりや、生活圈を単位とした住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、良好な地域コミュニティの形成をめざします。
- ・ 災害に対応するための自主防災組織活動や住宅地の防犯性の向上など、住民相互に目配りできるコミュニティづくりに向けて、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

## (2) スプロール的に宅地化が進んだ住環境向上住宅地

安全で快適な生活を享受できる住環境の改善

- ・ スプロール的に宅地化が進んだ住宅地は、「住環境向上エリア」として、低層住居専用地域では、低密度の土地利用を維持していくとともに、中高層住居専用地域等では、戸建住宅と共同住宅等が調和した中密度の土地利用を維持していきます。
- ・ 生活道路等の都市基盤の課題を抱える地域では、新たな住宅等の建築や既存の住宅の建替更新の機会をとらえて、狭あい道路の拡幅を促進するなど、安全で快適な住宅地を形成するために、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。
- ・ 丘陵地において、防災上の課題を抱えている地区や高齢化が進む中で高齢者等の移転手段の確保等の課題を抱えている地区も多いことから、これら地区では、住民と協働して、住環境の改善に向けた取組に努めます。
- ・ 農地と住宅の混在による、営農環境の悪化が課題になっていることから、良好な都市環境の形成に資する、一団の優良な農地を生産緑地地区に指定して、保全に努めます。
- ・ 農業の営農環境を維持するとともに、農地と住宅地が調和した良好な市街地の形成をめざして、農家の営農意向や宅地化意向を踏まえ、住民の発意による優良な農地の集約化と良好な住環境を形成する地区計画等の土地利用ルールの策定や地権者による土地区画整理事業を支援します。

暮らしやすさと潤いを感じられる住宅地づくり

- ・ 住環境を改善するために、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・ 緑豊かな住宅地の形成に向けて、ブロック塀から生け垣への改善、のり面や敷地内の緑化など、住民の発意による主体的な地域緑化の活動を支援します。

## (3) 大規模住宅団地市街地

良好な住環境の維持・向上

- ・ 中高層の共同住宅を中心とした大規模住宅団地は、一定の基盤施設が整っており、商業施設等も立地し、団地内で一定レベルの生活サービスが享受できる基盤が整備されており、分譲住宅については、良好な住環境を形成するため、管理組合等の自主活動や管理組合相互の情報・経験交流を支援し、施設や住環境の適切な維持管理を促進します。

- ・住宅団地や緑地等の維持管理を適切に進めるために、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、周辺地域を含めた交流の場づくりやコミュニティの関係づくりをめざします。

#### 住宅団地の維持・改善

- ・老朽化した市営住宅については、適切な建て替え、改善、修繕等を計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建て替えにおいては、福祉施設との合築、オープンスペースや良好な景観デザインの創出等、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりに考慮して取り組みます。
- ・民間の大規模な住宅団地においても、建物の老朽化が進行した地域も見られることから、適切な維持管理を推進するため、管理組合等による住民の主体的な活動を支援します。また、その建て替えにあたっては、周辺の市街地環境の改善に資するものとなるよう協力の要請をします。

#### (4) 地域の住環境向上に資する住宅づくり

- ・環境に配慮した住宅建設を促進するため、「建築物環境配慮制度」や支援制度等により、省エネルギー型の住宅や、風や光などの自然エネルギーを利用した住宅、環境への負荷を配慮した住宅の建設など、新しい住まいづくりの促進に向けた普及を図ります。

#### (5) 幹線道路沿道の土地利用の改善

- ・幹線道路の沿道地区では、沿道建築物の不燃化や周辺環境に配慮した中密度の建築を誘導し、周辺市街地の環境や防災性の向上に寄与する沿道の街なみ景観の形成を促進します。

#### (6) 特に計画的な住宅市街地の整備・開発が必要な重点地区

地区名	目 標
百合ヶ丘地区	老朽化した公団住宅の建て替えを行い、良質な公的住宅としてストックの更新を図ります。
黒川地区	豊かな自然と調和した良好な住環境を有する住宅地の形成を促進します。
片平地区	道路、公園等を整備し、低層の戸建住宅を中心とした良好な住宅地の形成を促進します。
万福寺地区	「広域拠点」である新百合ヶ丘駅周辺地区における拠点形成の一翼を担うため、商業、業務、文化施設を適切に配置するとともに、豊かな自然環境を享受できる緑地を確保しながら、利便性を備えた都市型住宅地の形成を図ります。

### 7 市街化調整区域の里地里山環境を育み、持続可能なコミュニティを支える地域の活性化と土地利用の整序をめざします

## &lt; 現状・課題 &gt;

- ・昭和 44 (1969) 年の新都市計画法の施行により、市街化調整区域と市街化区域の線引き制度が創設されました。川崎市では、昭和 45 (1970) 年に、第 1 回の線引きが行われ、細山、古沢、五力田、王禅寺、片平、栗木、下麻生、早野、岡上、黒川上、黒川東の各地区が市街化調整区域に指定されています。その後、土地区画整理事業により計画的な市街地整備が行われた栗木地区、五力田地区、片平地区の一部が市街化区域に編入されています。
- ・市街化調整区域は、黒川、岡上、早野の農業振興地域に指定されている地区と、農業振興地域に指定されていないその他の市街化調整区域とで性格が異なります。また、その規模や市街地からの距離等により特徴があります。麻生区の面積 2,311 ha のうち、645 ha (27.9%) が、市街化調整区域に指定されており、そのうち、280.8 ha (12%) が農業振興地域に、94.3 ha が農用地区域に指定されています (平成 16(2004)年現在)。
- ・農家数は、総世帯数 379 戸で、そのうち、一定以上の規模の農家からなる販売農家が、232 戸、零細規模の自給的農家が 147 戸となっています。
- ・区内の耕地利用率 ((露地作付面積 + 果樹栽培面積 + 施設栽培延べ面積) / 経営耕地面積) は、80.1% で、さらに耕作放棄地面積は、17 ha に達しています。農業者営農実態調査によると、後継者がいる農家の割合は、農業振興地域以外では、24.8%、農業振興地域では、20.1% と、全市平均の 30.9% を下回っており、農地を保全していくためには、農業経営の安定化とともに、農業後継者をいかに確保していくかが大きな課題となっています。
- ・農地と山林が里山景観を形づくっています。特に、農業振興地域は、優良な農地が保全されていますが、近年、農地の遊休地化や転用も進んでいます。さらに、開発許可を必要としない、資材置場や墓地造成など、必ずしも周辺的环境と調和しない土地利用が進みつつあり、土地利用の整序が求められています。
- ・農業経営の面では、消費地に近いことから、直売を中心にした新鮮な農産物の生産が行われていますが、その一方で、農業従事者の高齢化や農業後継者の不在など、農業の活性化、持続可能な農業経営が求められています。
- ・人口密度が低く、田園・里山景観と調和した住環境の保全・形成が期待される一方で、道路幅員が狭く、生活基盤の整備が課題となっています。高齢化の進行によるコミュニティの活力の低下が懸念されています。

## (1) 農業振興と連携し、農業が続けられる環境を育みます

## 市民とつくる川崎の農業の振興

- ・消費地に隣接する麻生区の農業の特徴を活かし、新鮮で安全・安心な農産物を供給する持続的な農業の振興や、直売等の地産地消を進める農産物流通の仕組みづくりの支援、さらに、認定農業者や農業後継者等を育成する農業振興施策を支援し、緑地環境を保全するまちづくりを進めます。

## 農に親しむ仕組みの確立

- ・食や農の文化を消費者や子どもたちに伝える「農」を知る機会づくりや市民ニーズの高いレクリエーション型農園の拡大、農業経営の一環としての体験型農園の開設支援、さらに、援農ボランティアの育成や市民による農地利用の拡大等、市民が「農」に参加し、共に農業を支える農業振興施策を支援し、里地里山環境を保全するまちづくりを進めます。

## 市街化調整区域の農地の保全・活用の方向性

- ・農業振興地域の優良な農地は、農用地区域の指定により保全を図り、営農環境の整備に努めます。
- ・遊休農地は、認定農業者への利用集積や集落営農集団、農業生産法人による耕作管理、農家や特定非営利活動法人 (NPO) による市民農園の開設を進めることにより、農地の保全・活用を促

進めます。

- ・農業振興施策と一体となった土地利用を図るために、直売所建設や農家分家住宅の建設など、農業を振興し、農業的土地利用に支障を及ぼさない開発行為等に関しては、その適切な運用を検討します。

## (2) 環境財としての価値を再認識し、都市の貴重な里地里山環境の保全をめざします

農地の多面的な機能を評価し、農地を保全

- ・市街化調整区域の農地は、新鮮な農産物の生産の場であると同時に、雨水の保水や地下水の涵養、ヒートアイランド等の緩和、災害の防止など良好な生活環境を確保する機能や身近な生き物とふれあう場、土に親しむ場としてのレクリエーション機能、「農」のある風景として景観的にも重要な機能を担っていることから、これら、農地の持つ多面的な機能を評価し、農家と共にその保全をめざします。
- ・農地の持つ公益的役割を評価し、農家と市民とが協力して保全していく仕組みづくりに努めます。
- ・農業振興地域内の農業の活性化を図り、市民と農業の交流や大学と地域の交流の場をめざして、黒川地区において「農業公園」づくりを進めます。

里地里山景観を構成する斜面緑地の保全と「農」のある風景の保全

- ・市街化調整区域は、山林、谷戸田、畑などが一体となって里地里山景観が残されており、まとまった緑地は、首都圏における広域的な自然環境保全ゾーンとしても位置づけられていることから、保全すべき緑地の優先順位を明らかにし、地権者の協力を得ながら、特別緑地保全地区の指定や緑地保全協定等の緑地保全施策を講じ、その保全と適正な維持管理に努めます。
- ・山林緑地、谷戸田、畑、集落が一体となった里地里山景観を保全するために、農家や住民と協働して景観ルールづくりの活動を支援し、適正な土地利用の誘導に努めます。

## (3) 農家と住民の交流により、地域の歴史、文化を育みます

地域文化の伝承

- ・地域の歴史資源や文化遺産、伝統行事は、農家の暮らしの中で形づくられ、住民の手により継承されてきたことから、農業の営みと一体となった地域の資源や文化を継承していくために、農家や住民の交流の場づくりや子どもたちへの伝承など、市民の発意による主体的なまちづくり活動を支援していきます。
- ・住民が様々な形で交流することにより、市民一人ひとり自らが責任と負担において緑の維持管理を行い、市民全体の課題として緑の保全・維持管理を進めていく活動を支援します。

コミュニティの活力の維持・向上

- ・農業従事者の高齢化や後継者難等により、人口が減少しつつある地区も存在し、良好な集落環境を維持・向上していく必要もあることから、地区ごとに、土地利用のあり方や住環境整備のあり方、コミュニティの活力の維持・向上策について検討する、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援していきます。

## (4) 里地里山景観と調和した土地利用の整序と地域の活性化

- ・優良な農地として保全すべき区域や災害防止上保全すべき区域、都市の環境を保全すべき区域については、引き続き市街化を抑制し、里地里山環境の保全に努めます。
- ・土地区画整理事業が着手されることが確実な区域は、関係機関との調整を行った上で、市街化区域への編入を検討します。
- ・良好な自然環境が残されている一方で、望ましくない土地利用も進み、集落としての住環境が悪

化している地域もみられることから、土地利用の整序を図るために、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、農地や緑地の保全や集落環境の維持改善等に向けたきめ細かな土地利用のルールづくりを検討します。

## &lt; 土地利用の区分 &gt;

・現在の用途地域や将来の土地利用を考慮し、以下のような区分で土地利用の誘導を図ります。

区分(用途地域)		現状・課題	土地利用の基本的方向
商業・業務系	商業業務エリア (商業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の「広域拠点」として、新百合ヶ丘駅を中心に形成された拠点地域</li> <li>さらなる都市機能の強化が課題</li> </ul>	<p>都市機能の集積を図る拠点地域として、商業・業務・文化施設等が調和した、高密度の複合的な土地利用を誘導</p> <p>都市機能の強化を図るために、地区計画等を活用し、基盤整備と一体となった土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進</p> <p>高層の都市型住宅の建築にあたっては、商業業務施設の立地や公共・公益施設の整備、オープンスペースの確保等、商業振興施策や市街地の環境改善に資する計画的な土地利用を誘導</p>
	地域商業エリア (近隣商業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道駅や住宅地における商店街等を中心に、地区コミュニティの核としての市街地形成が課題</li> <li>交通結節点としての基盤が未整備な地域も存在</li> </ul>	<p>生活拠点としての機能強化を図るために、地区コミュニティの核としての商業、サービスその他の業務の利便を増進する中密度の複合的な土地利用を誘導</p> <p>街なみ形成や居住環境の確保等を考慮した都市型住宅等を誘導</p> <p>地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、生活を支える利便性の高い身近な商業地を形成</p> <p>道路等の整備や土地利用転換の機会をとらえた街なみの形成を促進</p>
住居系	住環境保全エリア (低層住居専用地域・中高層住居専用地域等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業等により整備された計画的な住宅地</li> </ul>	<p>低層住居専用地域では、低層の戸建住宅と共同住宅とが調和した住宅地として、低密度の土地利用を維持</p> <p>中高層住居専用地域では、戸建住宅と中高層の共同住宅等とが調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持</p> <p>住民の発意による、地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、住環境の保全・向上を誘導</p> <p>保全を図るべき斜面緑地については、地権者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策により保全</p> <p>優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全</p>

	住環境向上エリア (低層住居専用地域、中高層住居専用地域等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地としての道路や公園等の都市基盤が未整備なまま、スプロールの進んだ地域</li> <li>戸建住宅と共同住宅との混在が課題</li> <li>農地と住宅との混在や、丘陵地特有の狭あい道路が課題</li> </ul>	<p>低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅が調和した住宅地として、低密度の土地利用を維持</p> <p>中高層住居専用地域では、戸建住宅と中高層の共同住宅等とが調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持</p> <p>住民の発意による地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、緑地や農地と調和した住宅地としての基盤整備と良好な住環境形成を促進</p> <p>建物の建替更新の機会をとらえ、狭あい道路幅や地権者による土地区画整理事業等を支援し、住環境の改善を促進</p> <p>保全を図るべき斜面緑地については、地権者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策により保全</p> <p>優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全</p>
	住宅団地エリア (中高層住居専用地域等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画的に開発された中高層の集合住宅が集積している地域</li> <li>一定の基盤が整備されているが、建物が老朽化している地域では、その適正な維持管理や建て替えが課題</li> </ul>	<p>民間住宅団地に関しては、管理組合等の自主的な活動を支援し、団地の良好な維持管理や建て替え等を促進</p> <p>民間の大規模な住宅団地の建て替えにあたっては、周辺の市街地環境の改善に資するものとなるよう協力を要請</p> <p>老朽化した市営住宅については、改善、修繕等を計画的に行うとともに、建て替えにあたっては、団地を核とした周辺地域の住環境の改善や街なみ形成、福祉施策との連携を考慮</p>
産業系	新産業誘導エリア (工業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>栗木、黒川のマイコンシティ地区。先端技術産業の研究開発拠点</li> </ul>	研究開発型企業の誘致促進を図り、地区計画による計画的な土地利用を誘導
補完系	幹線道路沿道エリア (近隣商業地域、住居地域等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路の沿道で、商業・業務と住宅が複合化した市街地</li> <li>倉庫等の物流施設が立地している地区もある</li> </ul>	沿道建築物の不燃化や周辺環境に配慮した中密度の建築を誘導し、周辺市街地の環境や防災性の向上に寄与する沿道の街なみの形成を促進
	主な公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>王禅寺ふるさと公園や早野聖地公園等の緑の拠点となる公園・緑地</li> </ul>	公園は、自然環境の中でレクリエーションや災害時の避難等を目的とする公共空地として、また、緑地は、自然環境の保全と公害の緩和、災害の防止、景観の向上等を目的とする公共空地として、計画的に配置し、整備・維持管理を推進
	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域的な多摩丘陵の一部を担い、新鮮な農産物を供給するとともに、首都圏における貴重な緑地空間を形づくっている地域</li> <li>近年、資材置場や墓地造成などの土地利用が進行し、土地利用の整序が課題</li> <li>農業振興策や集落環境の改善による地域の活力向上が課題</li> </ul>	<p>都市における貴重な自然空間として、基本的に、市街化を抑制</p> <p>優良な農地の保全とまとまりのある斜面緑地の保全</p> <p>農地や緑地の保全や集落環境の維持改善等の土地利用ルールの策定を支援し、土地利用の整序を検討</p> <p>土地区画整理事業が着手されることが確実な区域は、関係機関との調整を行った上で、市街化区域への編入を検討</p>

\* 土地利用の方針の「土地利用の密度」の基準は、次のとおりとします。

低密度：容積率おおむね 60%～100%  
中密度：容積率おおむね 150%～300%  
高密度：容積率おおむね 400%以上

\* 本表では、第1編 はじめに 案 1 - 8 ページ、6 ( 3 ) 文章表現について の項における実施主体や計画熟度についての語尾の記述を省略しています。