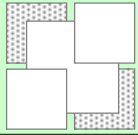


## 第3部 分野別の基本方針

都	市	構	造
土	地	利	用
交	通	体	系
都	市	環	境
都	市	防	災



# 都市構造

## まちづくりの基本的方向

- 1 環境への負荷が少なく、多様な世代が住み続けられる都市空間を育みます
- 2 まちの資源を活用し、それぞれのまちが主役となる都市拠点をめざします
- 3 持続可能な地域社会を支える住宅地を育みます
- 4 持続可能な里地里山環境の保全と地域活性化に向けた土地利用の整序をめざします
- 5 安全でスムーズな移動を考えた交通ネットワークづくりをめざします
- 6 水と緑の回廊を育みます

### < 現状・課題 >

#### 地理的条件

- ・多摩丘陵の一角を占め、谷戸が丘陵の奥深くまで幾筋も入り込んだ高台と低地（丘陵と谷戸）で構成されています。区の周囲は、尾根線によって囲まれており、緑豊かな景観を形づくっています。
- ・谷戸沿いに古くからの住宅地が形成されています。丘陵地には、宅地造成事業や土地区画整理事業によって、計画的に整備された住宅地が広がっています。

#### 都市空間の形成過程

- ・多摩丘陵の田園地域であった場所に、段階的、計画的に緑豊かで良好な住環境の戸建住宅地が形づくられてきました。それと連動して小田急線鉄道駅及びその周辺に商業集積地が形成されています。
- ・土地区画整理事業等により開発された市街地では、計画的に道路が整備されていますが、これら住宅地を結ぶ交通網の整備が課題となっています。
- ・また、駅周辺の地域から遠く離れた住宅地内には、小規模な商業地が形成されています。

#### 都市拠点の形成

- ・麻生区は、その地理的条件や、市街地空間の形成過程によって、特徴のある市街地が形成されています。市の「広域拠点」である新百合ヶ丘駅周辺地区や、各鉄道駅を核にした拠点地域、土地区画整理事業や宅地造成事業により計画的に開発された住宅地と、古くから形成された住宅地、さらに、良好な里地里山環境が残されている市街化調整区域等、それぞれの地域ごとに、環境への負荷が少なく、多世代が住み続けられる持続可能な都市空間を形成していくことが課題です。
- ・鉄道駅を中心に、都市拠点が形成されており、拠点ごとに特徴のある歴史や資源を持っていることから、その資源を活用し、新たな都市機能が集積したまちづくりが求められています。
- ・さらに、互いに、機能や役割を分担しながら、それぞれのまちが主役となる都市拠点の形成も望まれています。

#### 住宅地の形成

- ・東京に近接する立地特性や、良好な住宅地が形成されてきた経過から、今後も、質の高い郊外住宅地として人口増加が見込まれます。その一方で、住宅地としての基盤が整備されていないが、鉄道駅から比較的離れた古くからの住宅地では高齢化や人口減少が進んでいる地区もあります。既成の住宅地では、少子高齢社会の進行により、コミュニティの活力の維持・向上が課題です。
  - ・生活道路等の都市基盤が未整備な住宅地では、住環境の質的向上が求められています。
- #### 市街化調整区域の課題
- ・市街化調整区域には、優良な農地と良好な緑地が一体となって里地里山環境が残されていますが、農家の高齢化や後継者不足により、耕作放棄地が増加するとともに、農地の転用も進んでいます。
  - ・農地や山林の開発が進行するとともに、景観や集落環境にふさわしくない土地利用も進んでいること、さらに、人口減少や高齢化も進んでいることから、土地利用の整序を図る土地利用ルールの策定や、地域の活性化を図るまちづくりが求められています。

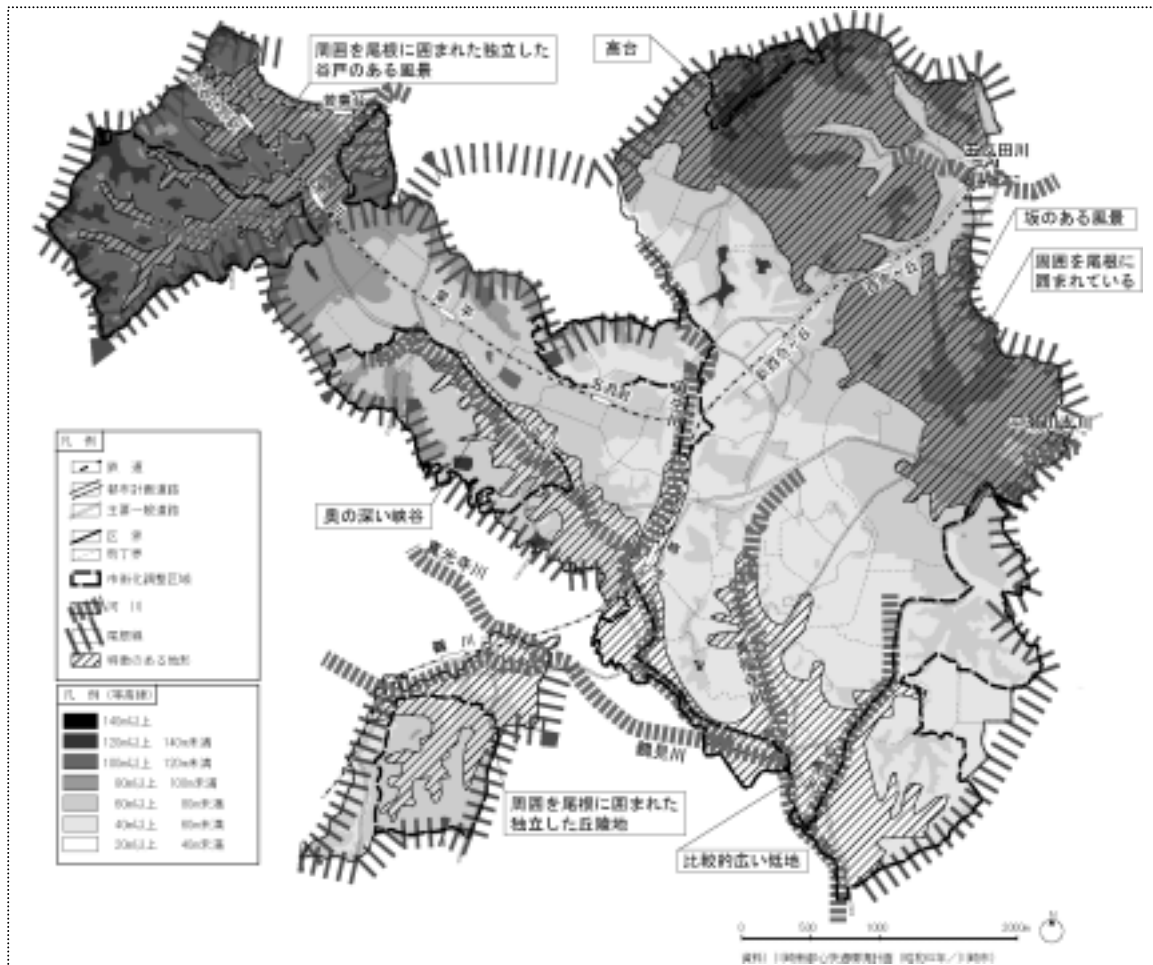
#### 交通ネットワークの形成

- ・土地区画整理事業等で整備された市街地では、住宅地内の道路は比較的整備されていますが、広域間、地域間、各住宅地間を結ぶ幹線道路網の整備が課題です。
- ・麻生区は、多摩丘陵の丘陵地を開発して、市街地を形成しているため、坂道が多いという地形的特性があります。そのため、誰もが快適に移動できる交通ネットワークづくりが求められています。

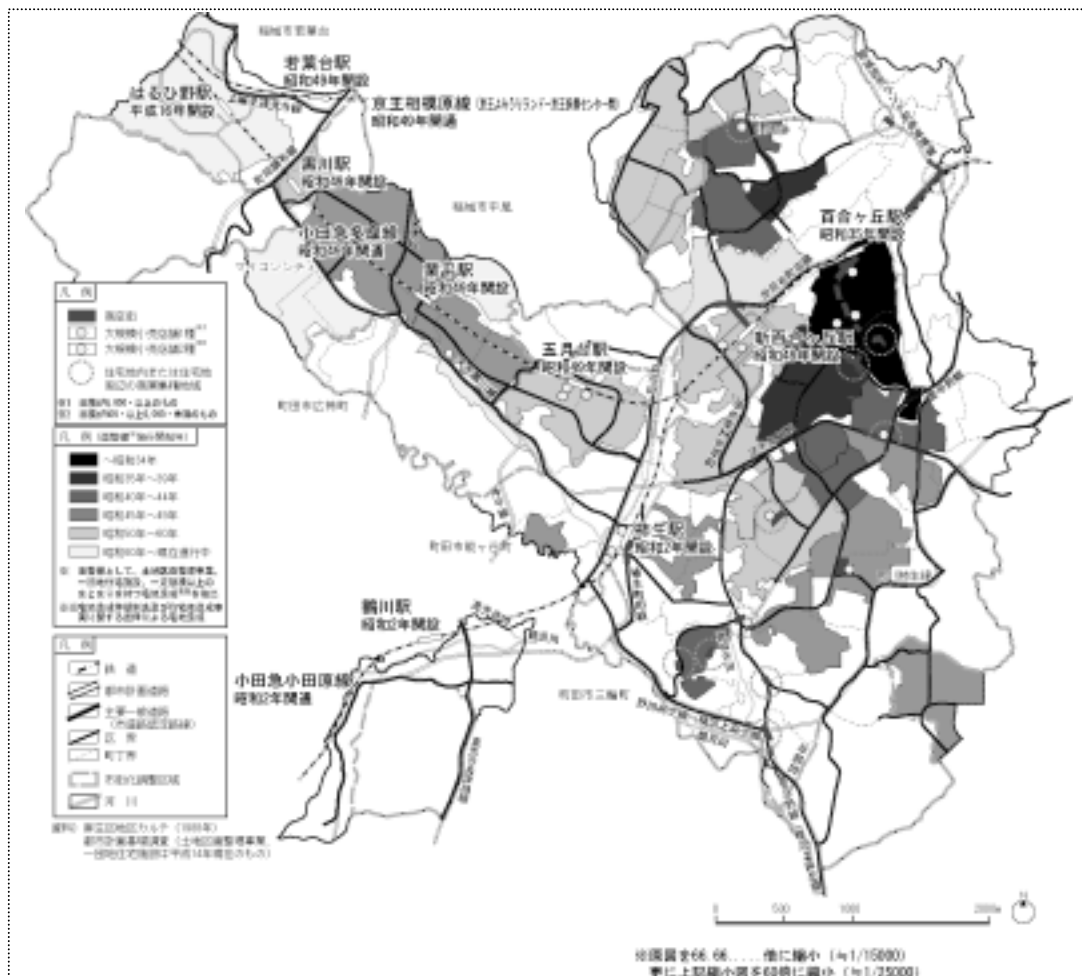
#### 水と緑の回廊の形成

- ・尾根線は、斜面緑地が連なり、緑のベルト状の景観を形づくっています。また、これら丘陵地には、王禅寺ふるさと公園や早野聖地公園といった公園・緑地が整備されています。
- ・土地区画整理事業等によって計画的につくられた住宅地等には身近な公園が整備されています。
- ・鶴見川水系の支川や多摩川水系の支川が、丘陵に端を發し、谷戸を流れており、周辺の緑地や農地と一体となって水辺空間を形づくっています。これら水辺空間の再生と河川を活かしたまちづくりが課題です。
- ・市街化調整区域には、優良な農地と良好な斜面緑地が一体となった里地里山景観を形づくっています。これらの保全・継承が課題となっています。

< 麻生区の地理的条件 >



## &lt; 麻生区の都市空間の形成過程 &gt;



## 1 環境への負荷が少なく、多様な世代が住み続けられる都市空間を育みます

### (1) にぎわいのある拠点形成とその周辺地域における居住空間の形成

- ・持続可能なまちをめざして、環境への負荷の低減や効率的・効果的な都市基盤整備を進めるために、拠点地区を核にした良好な市街地の形成をめざします。
- ・新百合ヶ丘駅周辺地区は、本市の「広域拠点」として、中心街区では、商業・業務・文化機能の集積を促進するとともに、新たに開発可能な駅周辺部は、利便性の高い良好な街なか居住の空間を形成するなど、若年層や周辺戸建住宅地から移り住む高齢者などの受皿として、多世代居住が可能な中密度の居住空間の形成を図ります。

### (2) 既成の住宅地の維持更新による良好な居住空間の形成

- ・道路・公園等の都市基盤が未整備な住宅地においては、建物の建替更新の機会をとらえた狭あい道路の拡幅等を促進し、住環境の改善を進めます。
- ・地域の実情に応じたきめ細かな土地利用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、住環境の改善と持続可能な多様な世代がバランス良く住み続けられる住宅地の形成をめざします。



### (3) 新しい住宅地における良好な居住空間の形成と人口の定着化

- ・土地区画整理事業等による都市基盤整備が進められている住宅地においては、優良な住宅の立地による人口の定着化を促進するとともに、新しいコミュニティ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。
- ・良好な住環境を維持・向上させるために、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。
- ・環境への負荷の軽減や効率的・効果的な都市基盤整備を進めるために、拠点地区を核にした中心市街地の基盤整備を進め、良好な市街地の形成をめざします。

## 2 まちの資源を活用し、それぞれのまちが主役となる都市拠点をめざします

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区は、本市の「広域拠点」として、新たな都市機能の集積により、商業機能や「芸術のまち」を育む文化・交流機能の集積を活かした広域的にも魅力あるまちをめざすとともに、地域生活に密着した、多世代にとって魅力ある都市拠点の形成をめざします。
- ・各鉄道駅周辺地区は、市民の日常生活を支える地区コミュニティの「生活拠点」として、地域の歴史や文化の資源を活かした、特徴のある拠点形成をめざします。
- ・市民生活にとって必要な都市基盤を整備するために、既存のまちの資源を最大限に活かして、まちを少しずつ修復・改善していくことにより、魅力的な都市拠点の形成をめざします。
- ・都市拠点は、その役割（機能）から、「広域拠点」、「生活拠点」、「産業・研究開発拠点」等に分類します。

#### 都市拠点の分類

都市拠点の類型	分類	該当地区
広域拠点	・麻生区全体の職、遊、住等の機能を充足させる中心的な役割を担う拠点 (商業・業務・文化、都市型居住等の機能の調和)	新百合ヶ丘駅周辺地区
生活拠点	・鉄道駅を中心に、地域住民へ日常的なサービスの提供を行う拠点 (商業・居住機能)	百合ヶ丘駅周辺地区 柿生駅周辺地区 五月台駅周辺 栗平駅周辺 黒川駅周辺 はるひ野駅周辺
生活拠点 (他都市連携拠点)	・新たな都市拠点形成に向けて、隣接市と協議・調整を行う拠点	若葉台駅周辺 鶴川(町田市)駅周辺
生活拠点 (住宅地内商業拠点)	・近隣住民を対象に、日常的なサービス機能を提供する拠点	王禅寺ショッピングプラザ 新百合グリーンプラザ等
産業・研究開発拠点	・研究開発機能の集積をめざす拠点	マイコンシティ

## 3 持続可能な地域社会を支える住宅地を育みます

- ・住宅都市として発展してきた麻生区の特性を活かしながら、住民が誇り、愛着を持てる、モノ・コト・空間(風景・資源・活動・祭り・場)があり、住民が学び、活動できる場や仕組みがあり、

市民の活動を支える都市基盤の整ったまちをめざします。

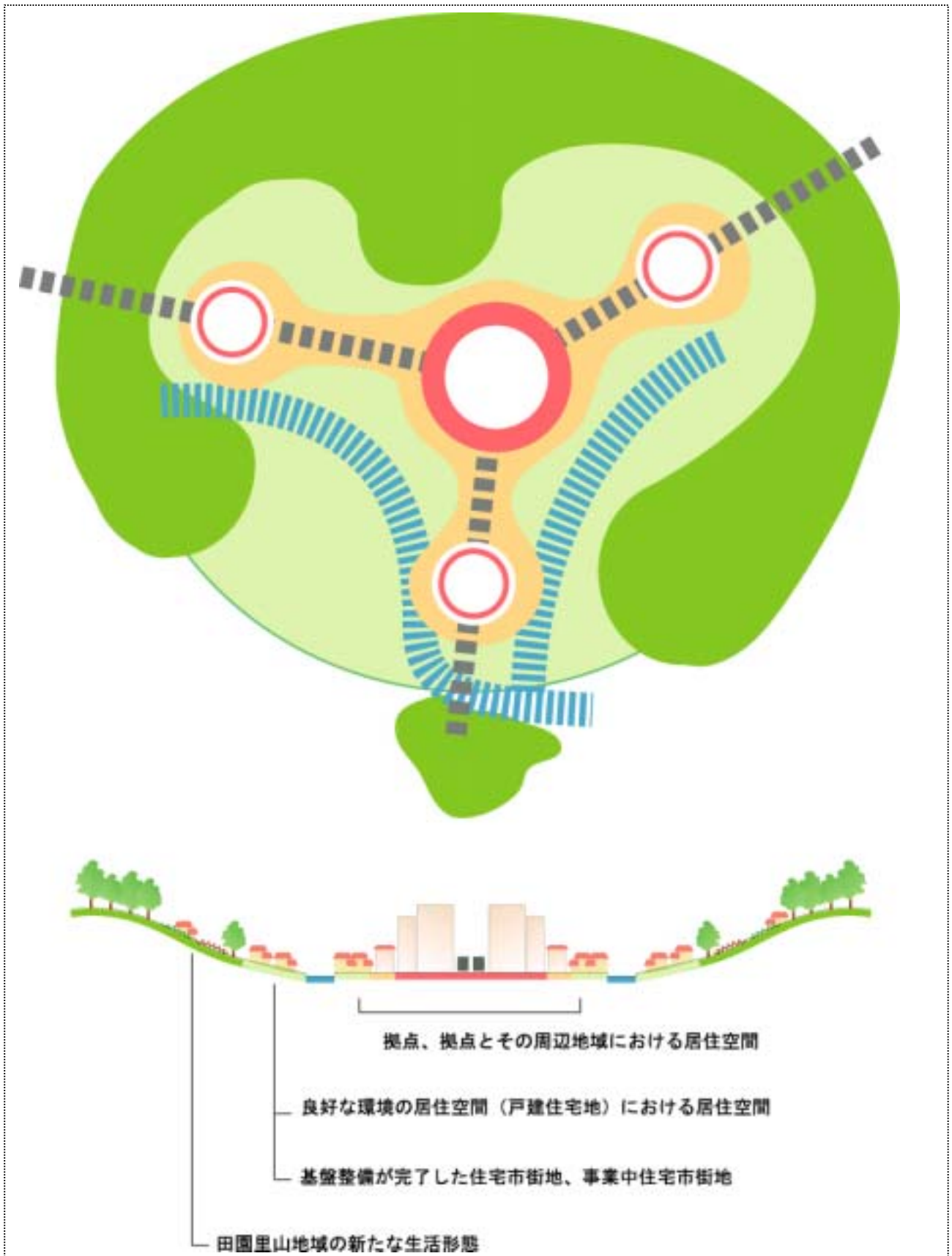
- ・多様な世代が支えあい、誰もが充実して安心した暮らしを送ることができる持続可能な地域社会を支える住宅地を住民と共に育みます。
- ・住宅地は、その形成過程や土地利用の特徴から、次のように分類します。

#### 建物形態からみた住宅地の分類

住宅地の類型	特徴・分類	該当地区
住環境保全住宅地	・土地区画整理事業等により、戸建住宅を中心に開発された住宅地で、住民発意による土地利用のルールづくりを支援し、良好な住環境を維持・向上させていく地区	大規模住宅団地市街地以外の住宅地
大規模住宅団地市街地	・共同住宅を中心とした大規模住宅団地として開発された住宅地で、住宅団地の維持管理と周辺市街地との関係に配慮したまちづくりが求められる地区	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
住環境向上住宅地	・道路等の基盤整備が十分行われないうまま市街化が進んだ住宅地で、住環境の改善や防災面の視点からの改善・更新が必要な地区	岡上、高石、多摩美、金程、下麻生、上麻生等の一部

## 4 持続可能な里地里山環境の保全と地域の活性化に向けた土地利用の整序をめざします

- ・市街化調整区域には、優良な農地と良好な緑地が一体となって里地里山景観が残されていることから、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。
- ・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土地利用のルールづくりを検討します。





## 5 安全でスムーズな移動を考えた交通ネットワークづくりをめざします

- ・ 交通利便性の高い交通体系や、環境に配慮した交通体系、誰もが安全、快適に移動できる交通体系の形成をめざします。
- ・ 道路交通については、道路の機能を明確化し、拠点地区へのアクセスや、住宅地内への通過交通を排除するための幹線道路の整備と住民の安全性と快適性を向上させる住宅地内の道路空間の改善をめざします。
- ・ 公共交通については、広域的な鉄道網の整備をめざすとともに、区民の最も身近な公共交通機関であるバス交通についても、住民と協働して検討します。

### 交通ネットワーク分類

交通ネットワークの 類型	分類		該当する路線等
道路交通体系	幹線道路	・隣接都市や市内の各拠点を連絡し、各地区間の交通を処理し、市街地の骨格を形成する道路	尻手黒川線、 横浜上麻生線、 菅早野線、 世田谷町田線
	補助幹線道路	・幹線道路に囲まれた区域内で幹線道路を補完し、区域内の交通を処理する道路	
	区画道路 (生活道路)	・街区内の交通を集散させ、宅地への出入交通を処理する、日常生活に密着した道路	
公共交通体系	鉄道系交通機関で対応するエリア		小田急小田原線、多摩線の沿線地域 川崎縦貫高速鉄道線
	バス系交通機関で対応するエリア		

## 6 水と緑の回廊を育みます

- ・ 自然環境を形づくっている河川は、「水の軸」として、その水辺空間の保全と再生をめざします。
- ・ 多摩丘陵の尾根線や斜面緑地を「緑の回廊」とし、公園・緑地のネットワークをめざします。
- ・ 水辺空間と緑地空間のつながりを強化し、「水と緑の回廊」の形成に向けて、住民と協働して、その保全と活用に取り組みます。

### 水と緑の回廊の分類

水と緑の回廊の分類	構成要素
水の軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多摩川水系：三沢川、五反田川</li> <li>・ 鶴見川水系：鶴見川、早野川、真福寺川、麻生川、片平川、真光寺川</li> <li>・ 河川に隣接する公園・緑地等</li> </ul>
緑の回廊	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 尾根線の斜面緑地、農地</li> <li>・ 早野聖地公園、王禅寺ふるさと公園</li> <li>・ 特別緑地保全地区、緑の保全地域、ふれあいの森等</li> <li>・ その他景観資源 等</li> </ul>