

第4部

分野別の基本方針

I 土地利用

<現状・課題>

①溝口駅周辺における、魅力と賑わいのまちづくりの推進

- ・地域生活拠点である溝口駅周辺地区は、大規模店舗や行政施設をはじめとした商業・業務施設が集積しているとともに、区内各地を結ぶバス路線の交通結節点となっていることから、駅周辺は多くの人で賑わっています。
- ・一方で、商店街では地元商店の減少や店舗跡地の住宅化がみられます。
- ・南口駅前広場の整備の完了により、交通結節機能が強化されましたが、周辺道路での通勤時間帯を中心とした混雑の解消や、北口地区と南口地区との連携の強化、周辺商店街との回遊性の向上など、地域生活拠点としてさらなる魅力の向上が求められています。

②身近な駅とその周辺の整備

- ・溝口駅以外の鉄道駅では、駅周辺の交通混雑や、周辺の商店街での店舗跡地の住宅化などによる賑わいの低下などの課題があります。
- ・古くからの商店街である大山街道は、店舗跡地の住宅化などが進んでおり、沿道の活性化と特徴ある歴史的な街なみの継承が課題となっていますが、沿道の住民や商店を中心に、地域の活性化や景観維持に向けた住民主体のまちづくり活動が展開されています。
- ・今後の人口減少や高齢化の進展を見据え、近隣の駅と機能を分担しながら、それぞれのまちが主役となり、地域住民の暮らしを支える身近な駅周辺の整備などによる魅力の向上が求められています。

③地域特性に応じた良好な住環境の整備

- ・高津区では、多くの地域で基盤整備が十分に行われないうまま、宅地化が進んでいます。
- ・平坦地の基盤の整備が十分でなく住宅の老朽化も進んでいる地域では、震災時に倒壊や延焼の恐れがあります。
- ・丘陵地には、戸建住宅や共同住宅、農地などが混在する住宅地が広がっています。梶ヶ谷地区などの土地区画整理事業実施地区以外は、基盤整備は十分に行われていませんが、比較的良好な住環境を形成しています。
- ・全国各地で地震、大雨などによる甚大な被害が発生していることから、被害の軽減に資する住環境などの改善が求められています。

④工業集積の維持

- ・高津区は、市内でも製造業の事業所数が多く、川崎のものづくりを支える中小の加工組立企業をはじめ、研究開発型企業やベンチャー企業が数多く立地しています。
- ・大規模な工場跡地への中高層の共同住宅などの建設や、準工業地域における工場跡地の住宅化が進んでおり、周辺環境への影響や、操業環境の維持が課題となっています。
- ・多摩川沿いの準工業地域は、基盤整備が十分に行われていないため、狭あい道路や密集市街地などの課題があり、工業地としての活力を維持していくための対策が求められています。

⑤営農環境の維持

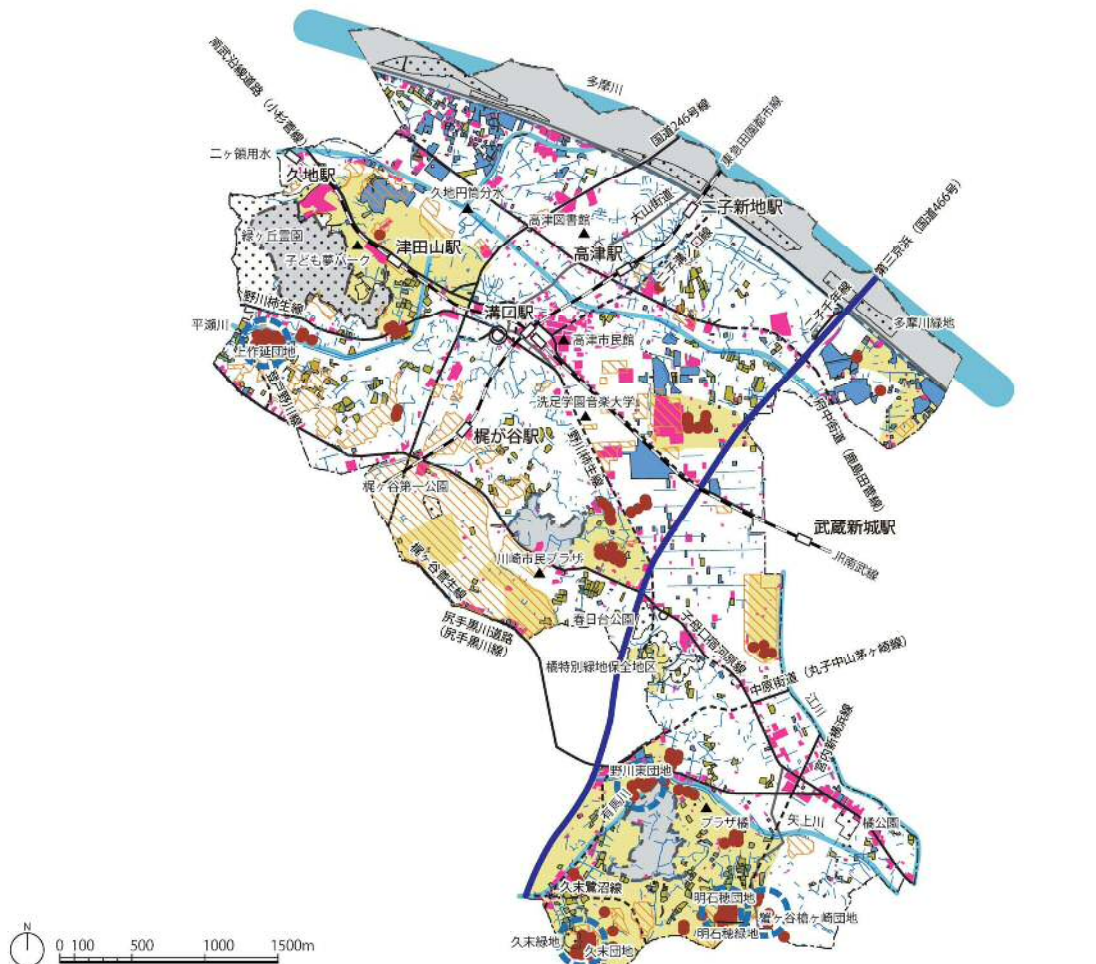
- ・幼児期の食育や農と触れ合う場としての「農」に対する市民のニーズが年々高まっていますが、その一方で、農業従事者の高齢化や後継者の不在、また、農地と宅地の混在による営農環境の変化への対応が課題となっています。
- ・高津区は、生産緑地が各地に点在し、小規模に細分化されていて経営規模が小さいものが多く、共同住宅などへの土地利用転換が増加しており、農地と住宅地との調和による営農環境の維持が求められています。

・久末、新作の市街化調整区域では、優良な農地が広がっていますが、資材置場などの土地利用もみられ、その整序が求められています。

⑥地区コミュニティの活性化に資するまちづくり

・人口の社会増が続く中で、超高齢社会の到来や将来的な人口減少も見据えた、住民同士の交流の機会の場の創出や、コミュニティの再生が課題となっています。

■現状図



—凡例—

- | | |
|---|-----------------|
| 工業系土地利用 | 区役所・出張所 |
| 土地区画整理事業等※(完了)
※土地区画整理事業、5ha以上の開発行為及び宅地造成等 | 鉄道 |
| 商業系土地利用 | 自動車専用道路 |
| 主な大規模団地 | 都市計画道路(完成・概成区間) |
| 市営住宅 | 都市計画道路(事業・計画区間) |
| 生産緑地 | その他の主要な道路 |
| 高齢化率21%～ | 河川 |
| 幅員4m未満の道路 | 主な公園・緑地等 |
| | 市街化調整区域 |
| | 主な施設 |

平成31(2019)年3月現在

1

高津区の地域生活拠点として、魅力と賑わいの向上に向けて溝口駅周辺地区のまちを育みます

(1) 魅力と賑わいのある地域生活拠点としての、溝口駅周辺地区の拠点性の向上

① 都市機能の集積

- ・溝口駅周辺地区は、高津区の拠点として、商業・業務、文化などの諸機能の集積を図るとともに、良質な都市型住宅の建設を適切に誘導します。
- ・少子高齢化の進展に伴い、生活関連のサービスの立地や、情報通信技術などの急速な発展による新たな働き方を支える小規模オフィスなど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。



溝口駅周辺

- ・商店街における商店の連続性や街なみ景観と調和した市街地を形成するために、商業地域において中高層の住宅を建築する際に低層部分に商業施設などを誘導するなど、地区計画や建築協定など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発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

② 溝口駅周辺の特徴を活かした賑わいと景観の形成

- ・交通結節点としての特性を活かして、北口地区と南口地区の連携、さらに駅中心部と界隈の商店街との回遊性の強化をめざします。
- ・暮らしに密着した身近な生活型商業や界隈性をもたらす店舗の集積などを図り、昔ながらの雰囲気を残しつつ、溝口駅周辺の魅力と賑わいの核となるまちづくりをめざして、商業振興施策と連携し、住民や商業者などの発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・北口周辺地区は、駅中心部と周辺の商店街や大山街道が連携した回遊性のある商業地域を形成するために、商業者などと協働して、歩行者空間の改善や街なみ景観の形成をめざします。
- ・南口周辺地区は、高津区役所などの公共施設や洗足学園などの文教施設が立地し、斜面緑地や薬医門公園などの自然的・歴史的な資源が残されていることから、地域の特性を活かした街なみ景観の形成をめざすとともに、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) 地域の特性を活かした土地利用の促進

- ・溝口駅周辺や大規模工場跡地など、計画的な土地利用転換を誘導すべき地区は、土地の高度利用や周辺の魅力向上に資する土地利用を図るため、地区計画などを活用し、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。
- ・商業系地域において、高層住宅などの大規模な建築をする場合は、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など、商業振興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。
- ・地域活性化やまちの賑わいの創出など、地域課題の解決に向け、再開発事業などで整備されたオープンスペースなどについて、適切な維持管理や、積極的な活用を促進し、魅力と活力があふれるまちづくりを推進します。

2 地域に密着した身近な駅周辺の利便性向上をめざします

(1) 身近な駅周辺の生活利便性の向上

- ・溝口駅以外の各鉄道駅の周辺では、鉄道を主軸に沿線の拠点地区と都市機能を連携し、地域住民の暮らしを支える身近な商業や、職住近接を支える機能、子育てや高齢者などの生活を支援する生活関連サービス機能などの集積をめざします。
- ・人々が集い、地域住民のニーズを捉えた魅力的な商店街づくりを進める住民や商業者などによる主体的なまちづくり活動を支援し、安心して買物ができる歩行者空間づくりや、地域の資源を活かした魅力ある街なみ景観の形成をめざします。
- ・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、賑わいや地域の交流の場として、防犯・環境美化などの地域活動への参加など、住民や地域と連携したまちづくり活動を促進します。
- ・少子高齢社会が進む中で、鉄道駅周辺の地域において中高層の共同住宅を中心とした街なか居住が進みつつあることから、商業施設と調和した快適な住環境の形成をめざして、地区計画や建築協定など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。
- ・JR東日本や東急電鉄と締結した包括連携協定などを通じ、地域特性や地域資源を活かした暮らしやすい沿線の実現をめざします。

(2) 各鉄道駅周辺の方針

①JR南武線

- ・津田山駅周辺では、緑ヶ丘霊園や農地などの自然的資源が多く残されていることから、その保全を図り、緑や農地と住宅地が調和した良好な市街地の形成をめざします。
- ・久地駅周辺では、既存の商店街において、店舗跡地の住宅化が進んでいることから、商業振興施策と連携し、地域の活性化に向けた住民や商業者などの発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・津田山駅、久地駅においては、駅アクセスの向上や駅周辺の特性に応じた駅前空間の改善に向け、橋上駅舎化などの整備を推進します。

②東急田園都市線

- ・二子新地駅、高津駅周辺では、歴史的・文化的資源である大山街道を活かした良好な街なみ景観の形成をめざすと同時に、近隣商店街における魅力的な賑わい空間の創出や、鉄道高架下の活用などにより、地域活性化を促進します。
- ・梶が谷駅周辺では、地域活性化に向けた商業者などの発意による主体的な活動を支援し、賑わいや憩いのある、魅力のあるまちの形成を促進します。

(3) 誰もが利用しやすい駅前空間をめざした改善

- ・鉄道駅施設の改良や土地利用転換などの機会を捉えて、交通結節機能の向上を図るなど、地域の特性を活かした魅力ある市街地の環境改善に努めます。
- ・高齢者や障害者をはじめ、誰もが利用しやすい鉄道駅施設とするためバリアフリー化を促進します。
- ・橋上駅舎化や踏切の安全対策などにより、鉄道による地域分断の改善や踏切を横断する駅利用者の安全性・利便性を高め、駅周辺の回遊性や駅へのアクセス向上を図ります。
- ・放置自転車の削減や自転車利用者の利便性の向上に向けて、駅周辺における駐輪需要に応じた駐輪場の整備などの取組を進めます。

3 良好な住環境の形成をめざします

(1) 良好な市街地環境の形成

① 土地利用の誘導等

- ・大規模な土地利用転換や低未利用地などの有効活用を行う場合は、必要に応じて、地域の活性化や課題解決に向けた周辺地域を含めた計画などを策定するとともに、道路・公園など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などに配慮するよう地区計画などを活用して計画的な土地利用を誘導します。
- ・地域の実情に応じたきめ細かな土地利用を誘導するために、地区計画や建築協定などのまちづくり手法に関する周知や情報提供を行い、住民の発意によるまちづくり協議組織の立ち上げや、地区計画や建築協定などを活用した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ます。
- ・公共公益施設の更新などにあたっては、地域の特性や規模を踏まえるとともに、将来的な人口減少を見据え、市民ニーズなどへの的確な対応と持続可能な施設配置の両立に向けて、既存施設の多目的化及び複合化など、効果的・効率的な手法などの検討を行います。

② 街なみ景観の形成

- ・まちの良好な景観や住環境を形成するために、地区計画や建築協定など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。
- ・緑豊かな住宅地を形成・維持していくために「地域緑化推進地区」などを活用して、住民の発意による主体的な地域緑化の活動を支援するなど、やすらぎと潤いのあるまちづくりを推進します。
- ・洗足学園や市立高津高校、高津中学校、久本小学校が立地している地域については、文教施設が集積しているエリアとして、地区計画や建築協定など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、良好な周辺市街地の形成をめざします。



洗足学園周辺

(2) 平たん地における住宅地の整備

① 住環境の改善と向上

- ・平たん地の住宅地は、農地がスプロール的に宅地化し、道路や公園などの基盤施設が未整備な地区があることから、「平たん部住環境向上エリア」として、戸建住宅と共同住宅などが調和した中密度の土地利用を図るとともに、地区計画や建築協定など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。
- ・新たな住宅などの建築や既存の住宅の建替更新の機会を捉えて、狭あい道路の拡幅を促進するとともに、街区公園が不足する地域においては、公園の新たな創出に向けた取組や必要な機能の確保に向けた検討を進め、安全で快適な住宅地の形成に努めます。

②良好な住環境の保全と整備

- ・土地区画整理事業が実施された千年新町地区は、「平たん部住環境調和エリア」として、戸建住宅と共同住宅などが調和した中密度の土地利用を維持していくとともに、地区計画や建築協定など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、良好な住環境の保全をめざします。
- ・地区計画や一定規模以上の総合設計制度などにより良好な住宅地が形成されている地区は、「住環境調和エリア」として、住環境の維持・保全を図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。

③密集市街地の改善

- ・道路などの基盤整備が行われなまま市街化が進んだ木造密集市街地では、老朽化した木造住宅の倒壊や火災の延焼、緊急車両による消火活動の困難が懸念されることから、建物の不燃化対策や耐震化対策を進めるとともに、老朽化した木造建築物の建替更新を促進します。
- ・住民の発意によるまちづくり組織の主体的な活動を支援し、防災性の高いまちの形成をめざし、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。

(3) 丘陵地における住宅地の形成

①計画的開発が行われた丘陵地の緑豊かな住宅地の保全

- ・土地区画整理事業などにより、計画的な開発が行われた丘陵部の住宅地は、道路や公園などの基盤整備が進み、比較的良好な住環境が形成されていることから、「丘陵部住環境保全エリア」として、低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅などが調和した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など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など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。
- ・特別緑地保全地区や緑の保全地域の指定などの緑地保全施策や、都市農業の育成により、丘陵地における斜面緑地と優良な農地の保全に努め、緑豊かな住宅地の形成をめざします。

②スプロール的に宅地化が進んだ丘陵地の住宅地の改善

- ・スプロール的に宅地化が進んだ丘陵地の住宅地は、「丘陵部住環境向上エリア」として、低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅などが調和した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などが調和した中密度の土地利用を図ります。
- ・生活道路などの基盤整備が十分でない地域では、安全で快適な住宅地を形成するため、新たな住宅などの建築や既存の住宅の建替更新の機会を捉えて、狭あい道路の拡幅を促進するとともに、地区計画や建築協定など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。
- ・丘陵地南部に位置する久末・蟹ヶ谷地区には、市営住宅や県営住宅などがまとまって建てられており、さらに、住宅開発も進んでいることから、地区計画や建築協定など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、良好な住宅地の形成をめざします。

(4) 身近な住環境整備の支援

- ・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空地など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、土地所有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などを支援します。
- ・自然災害による被害軽減のため、適正な宅地開発の誘導に努めるとともに、住環境の改善を図る住民の主体的な取組を支援します。
- ・安全・安心なまちをめざして、自主防災組織の活動や街灯の設置など、住民の発意による主体的な防災・防犯対策活動を支援します。

(5) 幹線道路沿いのまちづくり

- ・幹線道路の沿道地区では、「幹線道路沿道エリア」として、周辺の住環境に配慮しつつ、地域の特性やニーズを踏まえながら、商業や生活支援関連サービス機能などが調和した幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導します。
- ・用途地域や防火指定などにより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。
- ・幹線道路沿道に形成されている商店街については、商業振興施策などと連携した、住民や商業者などの発意による主体的なまちづくり活動を支援し、身近な生活型商業地として維持・育成を図ります。

(6) 少子高齢化社会に対応した住宅地の形成とコミュニティの再生**① 誰もが住み続けられる住環境づくり**

- ・誰もが安心して暮らし続けることができるまちの形成を図るため、交通利便性や需要バランスなどを考慮した高齢者向け住宅の立地誘導や、働きながら子育てしやすい環境を提供する駅周辺の都市型住宅の供給など、川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムを支える新たな住まい方や住まいづくりをめざします。
- ・地区コミュニティを単位にした身近な住環境整備を進めるために、まちの成り立ちや世帯構成の違いなどの地区の特性や課題に応じて、地区計画などの活用を視野に入れた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。
- ・人口減少や高齢化の進展が懸念される住宅地などにおいて、良好な住環境や地域活力の維持・向上を図っていく観点から、既存ストックの活用や世代間循環の促進、ライフステージに応じた住み替えの円滑化に向けた情報提供の充実などに取り組み、子育て世帯や高齢者世帯などの豊かな住生活の実現をめざします。
- ・住宅確保要配慮者の居住の安定に向けて、公営住宅の活用を図りつつ、民間住宅なども活用した重層的なセーフティネットの構築をめざします。

② 鉄道沿線における住環境の整備

- ・将来的な人口減少や超高齢社会の進展を見据え、地域生活拠点や身近な駅周辺などでは、生活支援関連サービス機能などの集積及び居住機能の充実を図ります。

③ 住宅地周辺の利便性の確保

- ・高齢化の進展などに対応して、徒歩圏などの一定の地域内において、生活関連支援サービス機能などの誘導が必要な場合には、住民の発意による地域の合意形成の取組を踏まえながら、道路などの基盤施設の整備状況を勘察し、用途地域の見直しなどを検討します。

④地域交流の場の形成による生活圏のコミュニティの拠点づくり

- ・多様な主体が連携し、様々な世代が交流しながら主体的に活動できる地域交流の場の形成を図り、住民や事業者による地域の活性化やまちの課題解決に向けた取組を促進します。
- ・空き地・空き家などの遊休不動産を潜在的な地域資源（既存ストック）と捉え、これらの活用支援による、新たな魅力の創出や身近な地域交流の場づくりを促進します。
- ・子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、地域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、空き店舗などの活用の支援・促進し、さらに、各地域にある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、公営住宅の建替えなどにあわせ、地域ニーズに対応した機能の充足をめざします。
- ・これらの公共施設の周辺は、地域コミュニティの顔となる場所であるため、それぞれの地域の特性を活かして、個性ある街なみづくり、景観に配慮した公共空間づくりと連携を図り、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。

⑤良質な住宅ストックの形成

- ・長期優良住宅認定制度などにより、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた質の高い優良な住宅の普及を促進します。
- ・戸建て住宅やマンションなどのバリアフリー化、長寿命化、適切な維持管理などを支援するとともに、ヒートショックの予防に向けた断熱化の取組などを促進し、誰もが安全で快適に暮らせる良質な住宅の維持・形成を図ります。

(7) 住宅団地の再生

- ・老朽化した市営住宅については、建替え、改善、修繕などを計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建替えにおいては、創出地を活用し、社会福祉施設などの誘致を図ります。さらに、オープンスペースなどの緑化を進め、良好な都市景観の形成に努めるなど、周辺環境に配慮した団地の再生整備を進めます。
- ・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、管理組合などによる住民の主体的な活動を支援します。また、その建替えにあたっては、周辺の市街地環境の改善に資するものとなるよう誘導します。



建替えを行った市営住宅

4 工業との調和がとれたまちの形成をめざします

(1) 工業地域等における産業の高度化の促進

・高度なものづくり技術を持つ製造業の集積を背景に、研究開発型都市として発展していくために、大規模な工場が立地する工業地域などは、「産業高度化エリア」として、産業政策と連携して、生産機能の高度化や新技術を活かした研究開発・インキュベート（新事業創出）拠点としての土地利用を促進し、周辺市街地と調和した工業地の維持をめざします。



かながわサイエンスパーク

・工場機能の集約化や移転などによる大規模な工場などの土地利用転換にあたっては、道路・公園などの基盤の整備による周辺市街地の環境改善や、周辺市街地との調和に配慮するよう、地区計画などを活用して、計画的な土地利用の誘導に努めます。

(2) 準工業地域等におけるものづくりのまちの保全と住工調和の市街地の形成

・準工業地域などでは、住宅地と工業地が共生したまちの形成をめざし、住環境と中小製造業の操業環境との調和を図りながら、工業集積の維持・発展を促進します。

・特に、久地・宇奈根地区や下野毛地区の準工業地域については、研究開発を支える高度なものづくりの基盤を保有する中小製造業が立地しており、操業環境を維持・向上すべき「住工調和エリア」として、工業系土地利用を維持していきます。

・中小製造業者による、成長機会に合わせた準工業地域などにおける新たな事業用地の取得を促進します。

・地区計画や建築協定など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、工場の操業環境の維持、向上と住環境が調和した市街地の形成をめざします。

・良好な操業環境を形成するため、建物の建替更新の機会を捉えた狭あい道路の拡幅整備の促進に努めます。

・大規模な工場などの土地利用転換にあたっては、中小製造業などの市内への立地誘導とともに、道路・公園などの基盤の整備による周辺市街地の環境改善や、地区計画などを活用した計画的な土地利用の誘導に努めます。

5

自然との調和をめざし、市街化区域の優良な農地や緑地の保全・活用を図ります

(1) 都市農地と住宅地が調和した市街地の形成

① 農地の保全と活用

- ・都市において多様な機能の発揮が期待される都市農地は、有効活用及び適正保全を図り、農地と宅地などが共存する良好な市街地の形成をめざします。
- ・良好な都市環境の形成に資する一団の優良な農地は、生産緑地地区への指定を推進し、長期的な保全を図るとともに、緑地・環境、福祉・教育、レクリエーション、防災などの多面的な機能を評価・活用した様々な施策を継続して推進し、特に需要の高い、児童への食育や市民が農にふれあう場の提供など、多様な主体との連携による農地の活用を図り、「農」のあるまちづくりに農業者・市民とともに取り組みます。
- ・生産緑地地区の指定から30年を迎える農地のうち、その後も良好な都市環境の形成を図るうえで保全の必要がある農地は、農業者の営農意向などを基に特定生産緑地に指定し、保全するとともに、その後も指定期限を延長するなど、継続的な保全に努めます。
- ・生産緑地地区などの農地が一定のまとまりを有し、周辺の低層住宅と一体となった環境を保全する機運が見込まれる地域などにおいては、農業の利便増進と農地と調和した良好な住環境を保護するため、農地所有者の意向などを踏まえ、「田園住居地域」の導入を検討します。
- ・農業者の協力により、大地震による災害時、市民の一時避難場所などとなる「市民防災農地」の登録を進め、農地の保全と活用を図ります。



生産緑地

② 営農環境の維持

- ・宅地化が進む地域においては、農地と新たな宅地が隣接し、営農活動に付随する農薬や土ぼこりなどへの周辺住民の理解が得づらい場合もあることから、農業や農産物、農地の持つ多面的な機能についてPRすることにより、農業への理解促進を図ります。
- ・生産緑地地区などにおける持続可能で安定的な農業経営を行う視点から、農地の集約化などによる営農環境の維持・向上や農地と調和した良好な住環境の形成をめざします。
- ・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、農業者の営農意向や宅地化意向を踏まえ、住民の発意による地区計画などの土地利用ルールの方策などを支援します。

(2) 良好な緑地の保全

- ・良好な樹林地は、都市に残されたまとまりのある貴重な緑地空間であることから、特別緑地保全地区の指定など、土地所有者の理解と協力を得ながら、様々な緑地保全施策により、その保全に努めます。
- ・多摩丘陵の崖線に沿って連なる斜面緑地は、開発により減少が進んでいることから、特別緑地保全地区や緑の保全地域の指定など、土地所有者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策の推進に努めます。
- ・一定規模以上の開発が行われる場合には、事業者や土地所有者に対して、計画の構想段階から情報を提示し、緑の保全と緑化の推進への協力を求めていくとともに、開発対象区域内の緑地や自然環境の保全・回復・創出の指導により、良好な緑地の保全を誘導します。

6 市街化調整区域の緑地と農地を育み、計画的な土地利用をめざします

(1) 里地里山環境と調和した土地利用の保全

- ・市街化調整区域においては、都市における貴重な自然空間や優良な農地であることから、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。

(2) 優良な農地の保全・活用

- ・久末地区、新作地区の市街化調整区域には、優良な農地が多く残されていることから、都市農業を振興するために、農地の保全に努めます。
- ・休耕農地や遊休農地については、利用権の設定などによる認定農業者などへの利用集積や援農ボランティアなどの市民の取組を支援し、その保全と有効活用を促進します。
- ・市民農園や体験型農園など、市民が農にふれあう場の整備を促進するとともに、直売による農産物流通の仕組みづくりなど、「農」のあるまちづくりに農業者、市民とともに取り組みます。



久末の市街化調整区域の農地

(3) 良好な斜面緑地の保全

- ・市街化調整区域における良好な斜面緑地は、都市に残されたまとまりのある貴重な緑地空間であることから、土地所有者の理解と協力を得ながら、特別緑地保全地区の指定など、様々な緑地保全施策により、その保全に努めます。
- ・緑ヶ丘霊園は、市民ニーズに対応した墓地の供給を図るとともに、緑地保全やレクリエーション機能を持つ墓園整備に努めます。

(4) 計画的な土地利用の誘導

- ・良好な自然環境が残されている一方で、資材置場などの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、地域の実情に応じた、土地利用の整序を図るとともに、農地や緑地の保全や集落環境の維持改善などに向けて、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。
- ・土地区画整理事業などにより計画的に市街化を図ることが可能な区域は、関係機関と調整を行った上で、市街化区域への編入を検討します。

土地利用の区分

- ・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。なお、本表では、6ページ「Ⅲ-2 文章表現」の項における、実施主体や計画熟度に応じた語尾の記述を省略しています。

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	①商業業務エリア (商業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 本市の「地域生活拠点」として、溝口駅を中心に形成された拠点地域 地域生活拠点としてさらなる魅力の向上が求められている 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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 ⇒土地の高度利用や周辺の魅力向上に資する土地利用を図るため、地区計画等を活用し、民間活力を活かした市街地整備を計画的に誘導 ⇒高層住宅などの大規模な建築をする場合は、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、商業振興や周辺市街地の環境改善に資する計画的な土地利用を誘導
	②地域商業エリア (近隣商業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 商店街の店舗跡地の住宅化等による賑わいの低下が課題 地域住民の暮らしを支える身近な駅周辺の整備等による魅力の向上が求められている 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒地域住民の暮らしを支える身近な商業や職住近接を支える機能、生活関連サービス機能等の中密度の複合的な土地利用を誘導 ⇒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、商業施設と調和した快適な住環境の形成を促進 ⇒安心して買物ができる歩行者空間づくりや、地域の資源を活かした魅力ある街なみ景観の形成を促進
住居系	③丘陵部住環境保全エリア (低層住居専用地域・中高層住居専用地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業等により整備された計画的な住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒低層住居専用地域では、低層の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 ⇒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住宅地として、中密度の土地利用を維持 ⇒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、住環境の維持・保全を誘導 ⇒保全を図るべき斜面緑地については、土地所有者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策により保全 ⇒優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全
	④丘陵部住環境向上エリア (低層住居専用地域・中高層住居専用地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地としての道路や公園等の基盤整備が十分でないまま、スプロール的に市街化が進んだ地域 農地と宅地との混在や、丘陵地特有の狭あい道路が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒低層住居専用地域では、低層の戸建住宅と共同住宅等が調和した住宅地として、低密度の土地利用を誘導 ⇒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住宅地として、中密度の土地利用を誘導 ⇒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、良好な住環境形成を促進 ⇒建物の建替更新の機会を捉え、狭あい道路拡幅等を支援し、住環境改善を促進 ⇒保全を図るべき斜面緑地については、土地所有者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策により保全 ⇒優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全
	⑤平たん部住環境調和エリア (中高層住居専用地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業により、一定の都市基盤が整備されている市街地 一定規模以上の総合設計制度等により、良好な住宅地が形成されている市街地 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒戸建住宅と中高層の共同住宅等が調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持 ⇒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、良好な住環境の維持・保全を誘導 ⇒良好な一団の住宅地では、住民の主体的なまちづくり活動を支援し、住環境の維持・保全を誘導

区分(用途地域)	現状・課題	土地利用の基本的方向
住居系	⑥平たん部住環境向上エリア (中高層住居専用地域等)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒戸建住宅と中高層の共同住宅等が調和した住宅地として、中密度の土地利用を誘導 ⇒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、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改善を促進 ⇒建物の建替更新の機会を捉えて、狭あい道路拡幅等を支援し、住環境改善を促進 ⇒市街地の防災性を向上させるために、共同化・協調化による建替えを促進 ⇒優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全
	⑦住宅団地エリア (中高層住居専用地域、住居地域等)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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、団地の適切な維持管理等を促進 ⇒民間の大規模な住宅団地の建替えにあたっては、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誘導 ⇒老朽化した市営住宅については、建替え、改善、修繕等を計画的に行うとともに、建替えの規模に応じ、周辺環境に配慮した団地の再生整備
工業・産業系	⑧住工調和エリア (準工業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒住環境と調和した生産機能の維持・強化を図る地域として、中密度の工業系土地利用を維持 ⇒住民の発意による地区計画等のルールづくりを支援し、工場の操業環境を維持・向上していくとともに、住環境との調和を誘導 ⇒建物の建替更新の機会を捉え、狭あい道路拡幅等を促進 ⇒大規模な工場等が土地利用転換する場合は、中小製造業等の市内への立地誘導とともに、道路・公園等の基盤の整備による周辺市街地の環境改善や、地区計画等を活用した計画的な土地利用を誘導
	⑨産業高度化エリア (工業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒生産機能の高度化や新技術を活かした研究開発・インキュベーション(新事業創出)拠点としての土地利用を促進し周辺市街地と調和した工業地を維持 ⇒大規模な工場等が土地利用転換する場合は、道路・公園等の基盤の整備による周辺市街地の環境改善や、周辺市街地との調和に配慮するよう、地区計画等を活用して、計画的な土地利用を誘導
補完系	⑩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"> ⇒沿道建築物の不燃化や耐震化、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 ⇒駅から離れた地域では、周辺の住環境に配慮しながら、商業施設等が適切に配置されるよう誘導
⑪主な公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑ヶ丘霊園・多摩川緑地等の緑の拠点となる公園・緑地 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒市民の休憩、鑑賞、散歩、遊戯、運動等の利用に供するレクリエーション機能をはじめ、防災機能、環境保全機能、景観形成機能を発揮する公共空地として、計画的に配置
⑫市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市における貴重な自然空間を形づくっている地域 ・ 近年、資材置場などの土地利用が進行し、土地利用の整序が課題 ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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 ⇒優良な農地の保全とまとまりのある緑地の保全 ⇒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、土地利用の整序化を図る ⇒計画的に市街化を図ることが可能な区域は、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

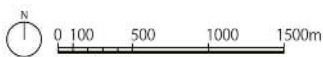
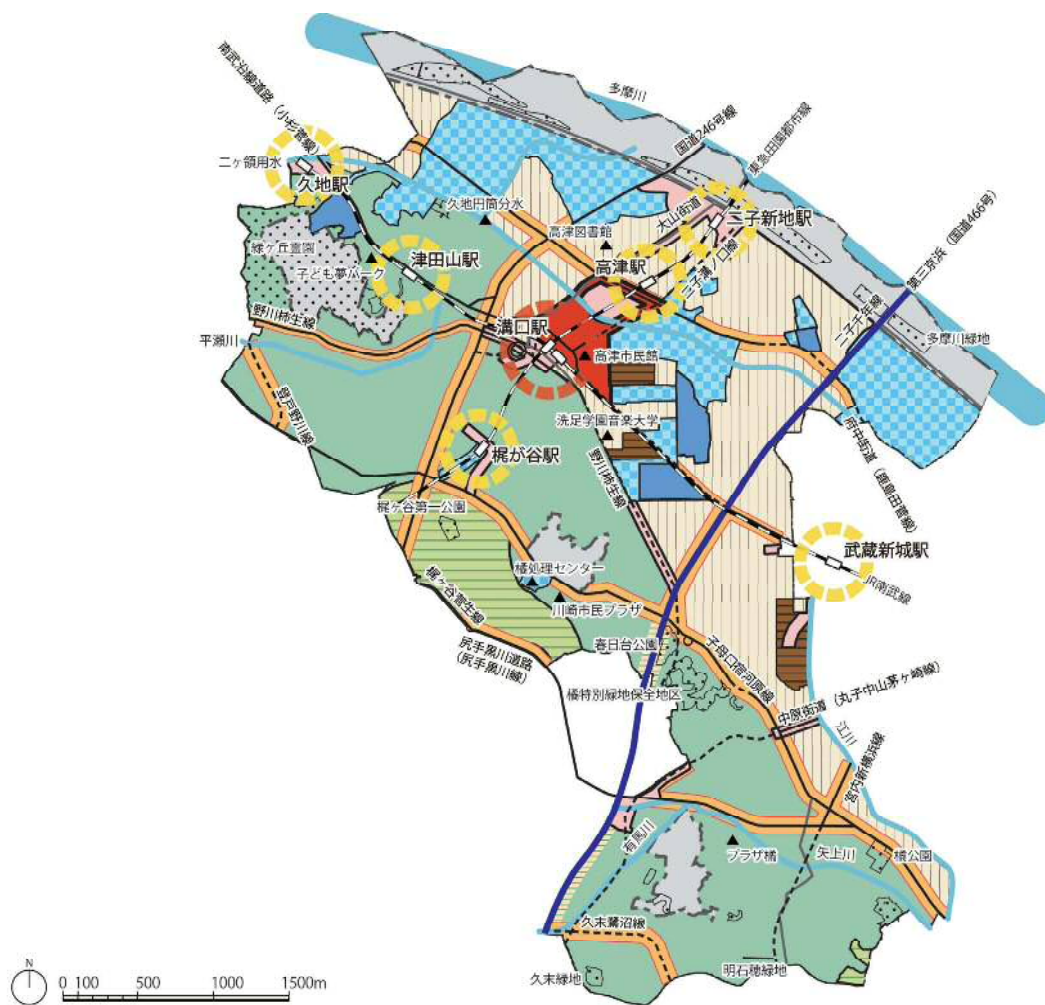
*土地利用の方針の「土地利用の密度」の基準は、次のとおりとします。

◇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

■土地利用方針図



<p>—方針—</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域生活拠点 ● 身近な駅周辺 ■ 商業業務エリア ■ 地域商業エリア ■ 丘陵部住環境保全エリア ■ 丘陵部住環境向上エリア ■ 平たん部住環境調和エリア ■ 平たん部住環境向上エリア ■ 住工調和エリア ■ 産業高度化エリア ■ 幹線道路沿道エリア ■ 主な公園・緑地等 <p>※住宅団地エリアについて図示していませんが、住宅団地に適用します。</p>	<p>—基本凡例—</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 区役所・出張所 ○ 駅 — 鉄道 — 自動車専用道路 — 都市計画道路(完成・概成区間) --- 都市計画道路(事業・計画区間) — その他の主要な道路 — 河川 ■ 市街化調整区域 ▲ 主な施設
---	---

平成31(2019)年3月現在