

### (3) 資源を活かし、魅力あるまちをつくる

- ・ 中原区には、社寺や歴史的な街道があり、河川、水路、水路跡が編み目のように走っています。また、パンジーの花弁栽培を代表とする農地があります。これらは、今後、まちづくりを進めていく上での資源となりうるものです。
- ・ このことから、これらの資源を活かし、魅力あるまちを目指します。
- ・ 資源を活かし、魅力あるまちづくりを進めていくために次のことについて考えます。
  - ①河川や水路を活かしたまちづくり
  - ②歴史的文化的資源を活かしたまちづくり
  - ③宅地と農地が共生するまちづくり

#### ①河川や水路を活かしたまちづくり

- ・ 中原区には、網の目のように二ヶ領用水や渋谷などの河川や水路、水路敷跡があります。これらの河川や水路は、中原区の特徴とも言えます。このことから、河川や水路を身近に感じられるようにする必要があり、これらを活かしたまちづくりを進める必要があります。
- ・ 河川や水路を活かしたまちづくりのために、次のようなことが考えられます。
  - 河川や水路を活かしたまちづくり
    - 河川や水路の護岸の親水化の推進
    - 水路跡の復活や水路跡の緑道としての活用
    - 河川沿いに広場や緑道、ポケットパークなどの配置
    - 地区計画・建築協定等による河川を中心としたまちづくりの推進

■二ヶ領用水（総合自治会館付近）



■世田谷区北沢緑道（暗渠上部の水路化の例）



## ②歴史的文化資源を活かしたまちづくり

- ・社寺や史跡など歴史的文化資源がある地域では、建物の高さを抑えることや意匠に工夫をこらすなど、歴史的文化資源と調和したまちづくりを進めていくことが必要です。
- ・歴史的文化資源の周辺では、積極的にサイン計画やストリートファニチャー<sup>※</sup>の設置など景観整備を進めていくことが必要です。
- ・歴史的文化資源を活かしたまちづくり、次のようなことが考えられます。

### □歴史的文化資源を活かしたまちづくり

- 社寺、歴史的史跡の保存
- 社寺、歴史的史跡、歴史的街道などと調和した建物の配置

## ③宅地と農地が共生したまちづくり

- ・農地は、重要なオープンスペースとなることや土をいじることによる“癒し”の場になります。このため、農地を積極的に保全するように努めます。
- ・また、農地を保全するだけでなく、農地に親しめる環境を整備する必要があります。
- ・このことから、宅地と農地が共生したまちづくりのために次のようなことを行うことが考えられます。

### □農地の保全

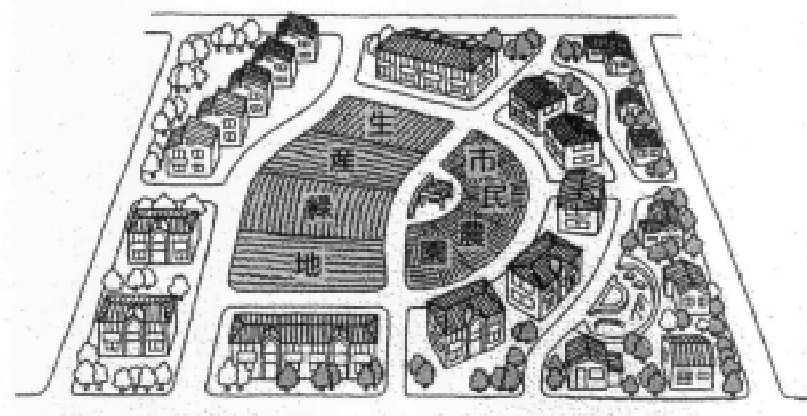
### □農地を集約した良好な農環境の確保

### □市民から愛される農地づくり

- 市民農園としての活用
- 農園付き住宅などの新しい宅地と農地の共生手法の導入

- ・また、農地と宅地が混在すると、日照や通風の問題で農作物の育成に障害がでてしまうこともあります。このため、農地周辺は、農地と宅地が調和していく必要があります。

### ■宅地と農地と共生したまちづくりのイメージ



## (4) 駅を中心に充実した生活圏を形成する

- ・ 中原区は、区内の各駅を中心に生活する地域が形成されています。このため、駅を中心に生活できる充実した住環境の形成を目指します。
- ・ 駅を中心に充実した生活圏の形成のため次のことについて考えます。

- ① 駅を中心とした市街地の形成
- ② 駅を中心としたコミュニティの形成
- ③ まち全体のバリアフリー化

### ① 駅を中心とした市街地の形成

- ・ 駅を中心に充実した生活圏を形成するためには、駅を中心に身近な施設が秩序をもって配置されていることが必要です。
- ・ このため、駅を中心に病院、学校、公園などの施設の配置していくことが必要です。
- ・ また、駅も利便性の高いものにする必要があります。商業施設や行政サービスコーナーなどの併設、また、駐輪場の充実などが必要であると考えられます。
- ・ さらに、地域で日常生活用品をそろえられるようにする必要があります。このことから、駅を中心に地域の商店街を配置していくことが考えられます。地域の商店街には、商店街のモール化やバリアフリー化、また、利便性の高い商店街にするため、商店街に駐輪場を設けることも考えられます。さらに、来て楽しめる商店街づくりが必要です。

□ 区内それぞれの駅を中心に病院、学校、公園などの施設の秩序をもって配置

□ 区内それぞれの駅を中心とした歩いて行ける範囲で商業施設を秩序をもって配置

### ② 駅を中心としたコミュニティの形成

- ・ 駅を中心に生活圏を形成するためには、それぞれの駅が地域の魅力ある拠点とすることが考えられます。このため、区内それぞれの駅周辺に文化施設や商業施設を配置していくことが考えられます。

### ③ まち全体のバリアフリー化

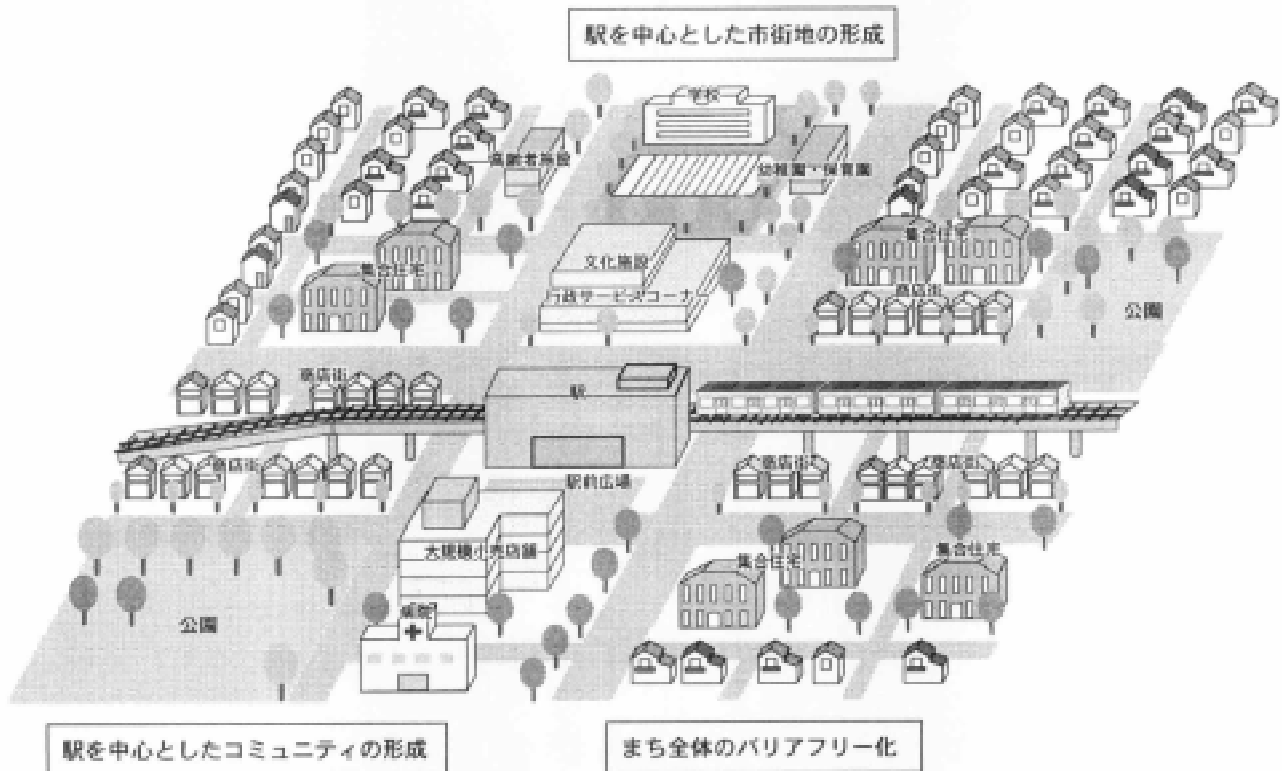
- ・ 充実した施設がそろっていても、誰もが安全に安心して自由に利用できないと意味がありません。まちは、利用者を限定せず誰もが利用できるようにする必要があります。駅を中心に充実した生活圏を形成するためには、まち全体のバリアフリーが必要です。
- ・ また、施設の管理者が違うことから、せっかくバリアフリー化が図られていても連続性がなく利用しづらいところもみられます。このため、まち全体の連続したバリアフリーが必要です。

・以上から、中原区の駅を中心とした生活圏は、次のように考えられます。

■生活圏



■駅を中心に充実した生活圏のイメージ



- ・中原区の土地利用方針は、次のようになることが考えられます。

<b>【主に都市型住宅で形成する土地利用】</b>
・主に中高層の集合住宅と戸建て住宅が秩序をもって調和し共生する市街地形成をめざします。
<b>【主に低層住宅で形成する土地利用】</b>
・主に戸建て住宅を中心とした良好な市街地の形成をめざします。
<b>【沿道型の土地利用】</b>
・幹線道路の沿道など、商業・業務施設が集積するとともに、沿道は、幹線道路と後背地の緩衝帯となる中高層の住宅の立地する市街地をめざします。
<b>【住宅と商業施設が複合する土地利用】</b>
・近隣の住民のための商店や事務所と住宅が複合した市街地の形成をめざします。
<b>【都市機能・生活拠点として商業、業務、都市型住宅が複合する土地利用】</b>
・拠点地区となる商業・業務施設や文化施設を中心とした高密度な市街地をめざします。
<b>【住宅と小規模工場が複合する土地利用】</b>
・工場操業環境を維持し、住宅と小規模工場が秩序をもって調和し共生していく市街地の形成をめざします。
<b>【主に工業・研究開発機能の集積を目指す土地利用】</b>
・主に工業・研究開発機能の集積を目指し周辺の住宅市街地との調和している市街地の形成をめざします。
<b>【農地と宅地が共生する土地利用】</b>
・農地の保全を図るとともに農地と宅地が調和した良好な市街地の形成をめざします。

歩いて暮らせるまちづくり

視点	まちの問題、課題	考え方、方向性	まちづくり手法	考えられる都市計画の対応
①秩序ある良好な市街地を形成する	<p><b>住宅市街地の乱開発</b></p> <p>→ 大規模な住宅開発による市街地の乱開発 → 大規模な住宅開発による市街地の乱開発</p> <p>マンションが多く、戸建が減っている 大規模な住宅開発による市街地の乱開発</p>	<p><b>良好な住宅市街地づくり</b></p>	<p>→ 住宅市街地における開発行為のルールをつくる → ミニ開発のルールづくり → 中高層集合住宅開発のルールづくり</p> <p>新築マンションの居住者用駐車庫完備率を向上させて、良い住宅地の選定に誘導する事が難しくなるとよい（特に駅に近い地区）。</p> <p>これからの建設については、色、形などを整えることが望ましい。</p> <p>住宅市街地について、乱立するマンション開発、デザインコードが無くともよく。</p>	<p>→ 地区計画、建築協定 → 敷地の用途規制の設置 → 建物の高さのルール</p> <p>→ コーポラティブハウス、つくば方式を用いて一体的な住宅開発を行う</p> <p>→ 定額地権などにより地代の負担を下げる</p>
	<p><b>町工場の跡地の乱開発</b></p> <p>町工場の跡地にマンションが無秩序に立地する。</p>			
	<p><b>住工混在地域の弊害</b></p> <p>住宅・工場跡地が区分されている。</p> <p>市内地区別に定められる住宅と工場の混在は、居住者にとって不都合が多いと考えられるため、できれば区分を分けたい。（住工混在地域の弊害）</p>	<p><b>住宅と工場の適正な住み分け</b></p>	<p>→ 住工混在地区の土地利用のルールをつくる</p>	<p>→ 地域地区、地区計画による誘導、規制</p>
	<p><b>住宅市街地から緑がなくなる</b></p> <p>戸建て住宅地にマンションが入り込み、緑が減少している。マンション開発による緑の減少を抑制する。</p> <p>緑地、小公園（戸建て）が増加して緑が増えている。</p>	<p><b>住宅市街地の緑の創出</b></p>	<p>→ 住宅市街地で緑を創出できるルールをつくる</p> <p>緑のスペースがとれる住宅</p>	<p>→ 地区計画、建築協定により生活などの緑化</p> <p>→ 緑地協定</p> <p>→ 屋上緑化</p>
	<p><b>大規模工場の移転による跡地利用</b></p> <p>大規模工場跡地の土地利用が不安 跡地工場の整備</p> <p>「工場跡地→跡地利用」という流れは、中長期的にどのような影響があるのだろうか。</p>	<p><b>大規模工場跡地の適正な土地利用の誘導</b></p>	<p>→ 公共施設の整備を図りつつ、適正な土地利用転換を誘導する</p> <p>工場跡地の有効活用</p>	<p>→ 再開発地区計画による適正な土地利用誘導</p>
	<p><b>農地・グラウンドの減少</b></p> <p>農地にグラウンド、遊歩道があり、住居が少ない 子供の遊び場があるようだが、遊歩道がない</p> <p>農やグラウンドが遊歩道に注ぎ込まれ、農地にも減少</p>	<p><b>公園や広場、空地の確保</b></p>	<p>→ 農地の無秩序な宅地化を抑える</p> <p>農地の住宅化を抑えるための制度の検討</p> <p>→ 適正な公園配置</p> <p>→ 公開空地の整備</p>	<p>→ 生産緑地の指定 → 市民農園</p> <p>→ 地区計画整備事業、特任区画整理事業による農地集約</p> <p>→ 地区計画による公園、広場などの指定 → コミュニティガーデン</p> <p>→ 再開発地区計画による公開空地配置</p>

視点	まちの問題、課題	考え方、方向性	まちづくり手法	考えられる都市計画の対応
----	----------	---------	---------	--------------

② 災害に強いまちをつくる

農地・グラウンドの減少

農地にグラウンド、公園があり、圧縮感がない  
子供達が走り回るような広場がない

空やグラウンドが過度に圧縮感なく防災にも役立つ

広場・空地の確保

- ・農地を保全する
- ・適正な公園配置
- ・公開空地の整備

- ・生産緑地の指定
- ・市民農園
- ・土地区画整理事業による農地集約
- ・地区計画による公園、広場などの指定
- ・再開発地区計画により公開空地の配置

安全な避難が困難

住宅間の道路が狭く車の通行が困難。子供も逃げ出しにくい

逃げ遅れしなくなる。防災力があがる。心算である。

指定避難場所までの距離が長い

安全な避難場所・避難経路の確保

- ・オープンスペースを確保する
- ・スプロール化や密集市街地の形成を防止する。
- ・狭い道路を解消する
- ・建物の耐震、耐火を推進する
- ・密集市街地を解消する
- ・街路樹を植栽する

- ・建物の耐震、耐火の推進
- ・防災街区整備地区計画
- ・地域地区による適正な土地利用の形成
- ・地区計画や建築協定、緑地協定による生け垣の推進

防災面から考慮し、集約された、中核公園の利用を考慮する  
入り道から中核、集約された中核と集約された集約への利便性及び安全性に配慮し、災害の発生を目指す。

大規模工場の影響

利便性ある区画の中心に集約する形でこの問題を解決する

特定工業地域内の産業計画を具体的に作るべきである

大規模工場との共存

- ・大規模工場内にオープンスペースを整備し開放する
- ・大規模工場の敷地を緑化する
- ・大規模工場の厚生施設を市民に開放する

- ・公開空地の整備
- ・緑化の義務化

地域ごとに特色がある景観がほしい

河川・水路を活かしたまちづくり

- ・河川・水路沿いの景観整備

- ・地区計画・建築協定等を用いた緑化
- ・ストリートファニチャー等の設置

歴史遺産を活かしたまちづくり

- ・歴史的建物の周辺の景観整備

- ・地区計画・建築協定による景観整備
- ・ストリートファニチャー等の設置

農地の保全

- ・農地の無秩序な宅地化を抑える
- ・宅地と農地の調和したまちづくり

- ・生産緑地の指定
- ・市民農園
- ・土地区画整理事業、居住区画整理事業による農地集約
- ・農地付き住宅
- ・コミュニティガーデン

③ 資源を活かし、魅力あるまちをつくる

視点	まちの問題、課題	考え方、方向性	まちづくり手法	考えられる都市計画の対応
----	----------	---------	---------	--------------

④ 駅を中心に充実した生活圏を形成する

市民のニーズにあった施設が少ない

障害者トイレの設置  
 高齢者や障害者などのための災害対策の備った施設がない  
 子供連れにとって難しいので子育て、CDなど十分な設備が不足している  
 福祉系の公共施設が少なくて整備されていない  
 高齢者、老人、子どもの施設はあるが、中学生、高校生や若者向けの施設（集会所）がない。  
 「子育て支援」の場としてのスペースが不足している  
 公共施設が多く見受けられない  
 老人施設が少ない

施設の充実

シブチ地区と並ぶような、高齢者の福祉施設を充実させて、地域の活性化を図る。  
 障害者等の立場に立った施設計画。  
 グループホーム等、20年後の老人福祉の計画も目指す。

商店街の衰退

商店街の活性化が不可欠。

→ コミュニティの拠点づくり

→ 駅を中心に生活に必要な施設の配置

→ 地域の商店街の活性化

→ まちのバリアフリー化

→ ・コミュニティの拠点をつくる

→ ・それぞれの地域に必要な施設を配置する

・既存施設の有効利用

空き店舗、空き工場、倉庫、倉庫改修の積極的活用。  
 学校のグラウンド開放などのようなシェアムウジなのか？  
 残された地域社会の中で、今後のまちづくりの検討。  
 公園開放とバス停設置場所の更新に。

・駅の充実

→ ・安心して買い物ができる商店街をつくる

商店街は、歩行者が安心して買い物ができるように。  
 商店街の整備の施設、改善  
 → 歩道整備  
 → 公共トイレ  
 → 歩道整備  
 → 休憩施設  
 → コミュニティ施設  
 地域のバリアフリー化を進める。

→ ・連続性のあるバリアフリー空間をつくる

→ 駅を中心に生活に必要な施設を配置する

→ 公共施設の計画的配置

既存の商店街の活性化  
 → 既存商店街のモール化  
 → 商店街ごとに駐車場を整備  
 → 地区計画による景観整備

→ 商店街のバリアフリー化推進  
商店街のモール化