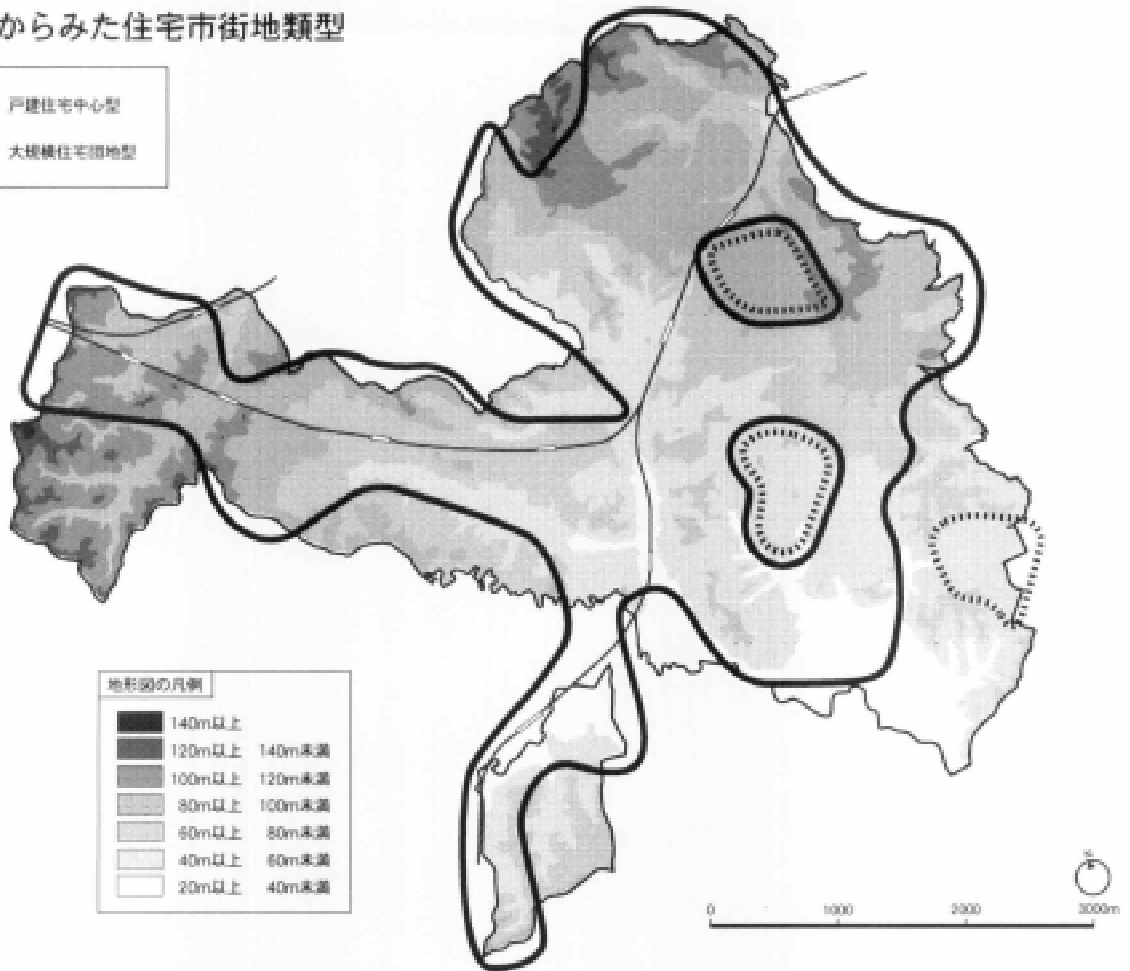
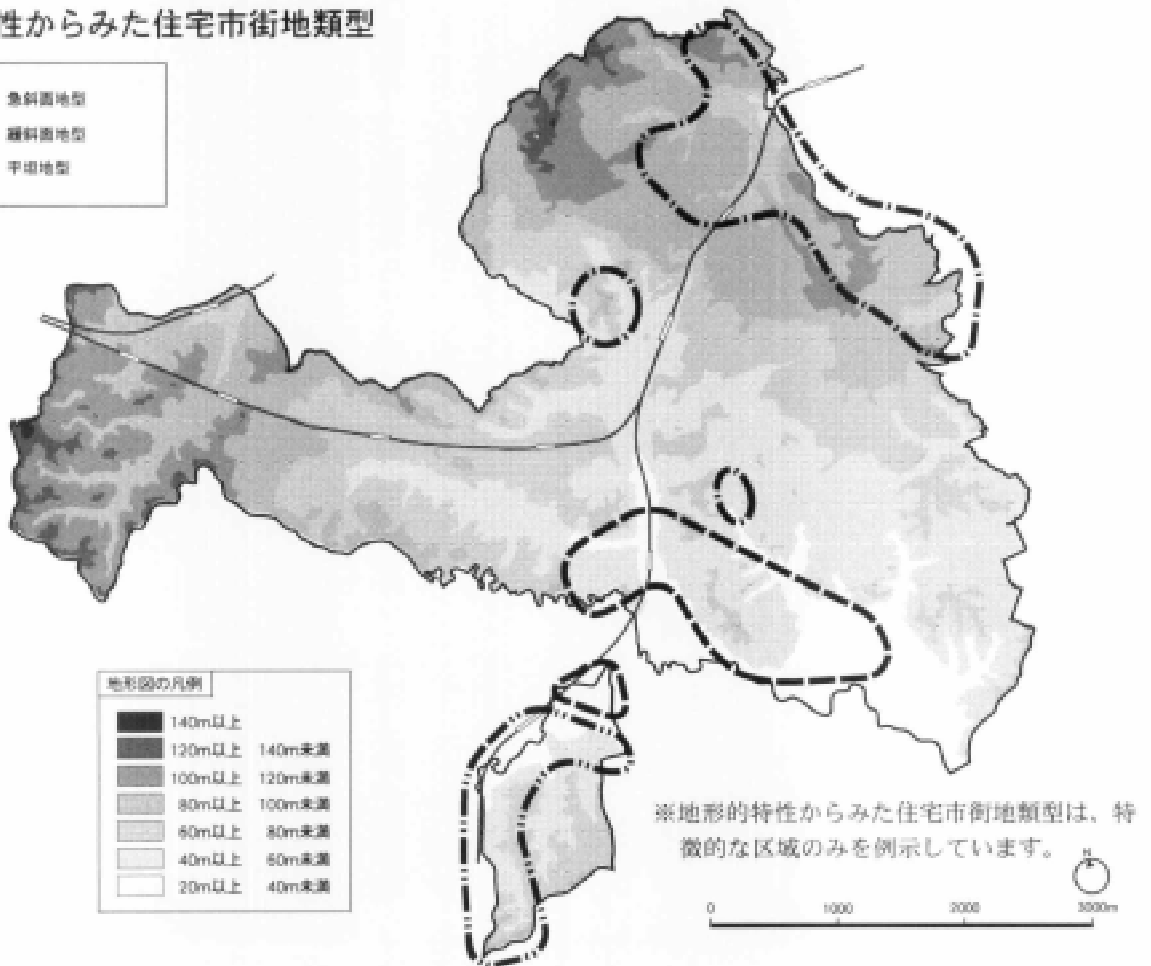


■建物形態からみた住宅市街地類型



■地形的特性からみた住宅市街地類型



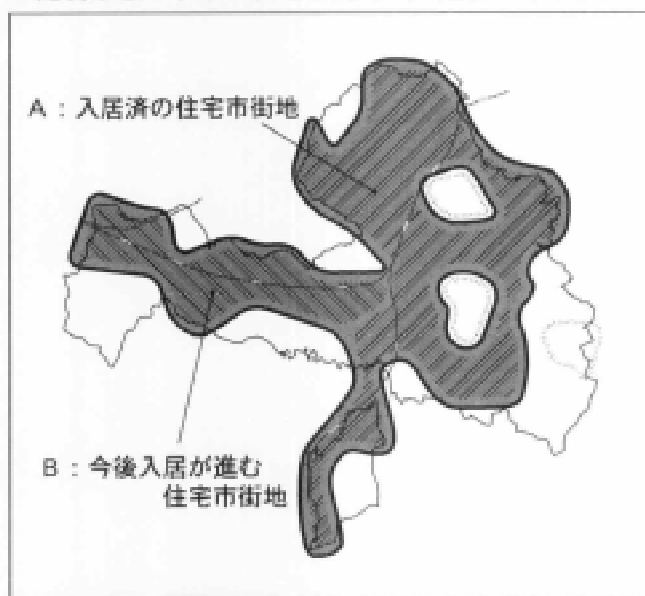
① 建物形態からみた住宅市街地類型別のまちづくり方針

- ・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市街地がひろがっていますが、これらはその建物形態により「1) 戸建住宅中心型住宅市街地」と「2) 大規模住宅団地型住宅市街地」に分けられます。
- ・また、特に小田急多摩線沿線地域については、土地区画整理事業等による基盤整備が済んではいるものの住宅の立地が進まない地区が存在するとともに、黒川地区(約80.5ha)や万福寺地区(約37.0ha)、片平地区(約14.3ha)、五力田地区(約13.3ha)では、土地区画整理事業が進められていることから、これらの「B: 今後入居が進む住宅市街地」と既に人口が張り付いている「A: 入居済の住宅市街地」に分けてまちづくり方針を整理します。

1) 戸建住宅中心型住宅市街地

- ・この住宅市街地は、基盤整備が整っていると同時に、比較的良好な住環境が形成されているため、現在の住環境を維持しつつ、さらに良好な住環境の創出に向けた取り組みを進めていく必要があります。
- ・また、これらの住宅市街地は、ほぼ同世代のサラリーマン世帯が時期を同じくして移り住んできていると考えられるため、将来的な高齢化に備えて良好な地域コミュニティを醸成していくことが求められます。
- ・土地区画整理事業が進む地区については、周辺の住宅市街地との関係を重視しながら、良好な住環境の創出に向けた仕掛けが必要になります。

■建物形態からみた住宅市街地(戸建住宅中心型)



A. 心地よい居場所づくり

□生活圏を単位とした交流の場づくり(ハード面の対応)

- ・高齢者同士、お母さん同士など同世代のたまり場づくり
- ・多世代交流を可能とする交流の場づくり(コミュニティ施設や街なかで語ることができる場づくり)

【入居済の住宅市街地における対応】

- 学校の余裕教室、公園等の既存ストックの有効利用
- ニーズに対応した施設への既存ストックの改善

【今後入居が進む住宅市街地における対応】

- 市街地開発の動向・人口流入に併せた施設整備、適切な施設配置
- 地域住民の意向を尊重した施設づくり

□生活圏を単位とした良好なコミュニティづくり（ソフト面の対応）

- ・交流の場の運営・管理等を通じたコミュニティづくり
- ・誰もが参加・利用できる交流の場づくり

【入居済の住宅市街地における対応】

- 町会活動の活性化促進（リタイア組の地域活動への参加を促す仕掛けづくり）

【今後入居が進む住宅市街地における対応】

- 新居住者が町会活動等の地域活動に気軽に参加できる雰囲気・仕掛けづくり
- 旧地権者と新居住者の参画による地域運営・管理体制づくり

B. 多様な住民サービスをスムーズに行うことができる基盤づくり

□通過交通を排除した安全な移動空間づくり

- ・地域交通と通過交通を仕分けする物理的仕掛け、機能的仕掛けづくり
- ・住民の足となる公共交通網の整備
- ・交通行政との柔軟な連携体制の構築

【入居済の住宅市街地における対応】

- 既存の地区内街路の一方通行化等の交通規制策の検討による通過交通の排除
- 歩行者優先の道路への転換策の検討（歩道のバリアフリー化、歩行者専用道路化の検討など）
- 交通不便地域の解消、高齢者・障害者等の移動にハンディをもつ市民の足の確保を主な目的としたコミュニティバス等の導入の検討

【今後入居が進む住宅市街地における対応】

- 既存路線を考慮し、かつ既成市街地とのアクセス向上につながる計画的な交通計画の検討と、計画に即した道路整備（鉄道駅や公共公益施設へのアクセス性の確保）
- 道路交通と公共交通のすみ分けの検討（バス路線再編の必要性等の検討）
- 開発地区に関連する交通を処理する幹線道路の整備促進

C. うるお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た住民主体のルールづくり

- ・住民の主体的な取り組みによる緑豊かな住環境の創出・維持・管理
- ・地域資源や既存ストックを活かした自然環境あふれる住環境づくり

【入居済の住宅市街地における対応】

- ブロック塀から生垣への改修（助成制度の普及・啓発）に向けたルールづくり
- 法面緑化、敷地内緑化等の推進（防犯面からは透過性の確保が重要）
- 生産緑地の存続を支援するトラスト（基金）等の創設の検討
- 桜並木、鎮守の森等の地域資源の活用
- 調整池の有効利用策の検討（地域住民への開放）

【今後入居が進む住宅市街地における対応】

- 街路樹による緑化、法面緑化、生垣緑化、敷地内緑化などに向けたルールづくり（地区計画、緑地協定等の活用）
- 地域住民の意向を尊重した施設づくり（公園の施設計画や街路樹の樹種選定等への住民の参加）
- 公園・緑地、生産緑地など市街地内で緑を感じることでできる場所の確保とそれらのネットワーク
- 優良な農地の保全・利用策の検討（市街地内で農を感じることでできる比較的まとまったスペースの確保）

D. 目配りできるコミュニティづくり

□防災・防犯体制強化に向けた施設づくり（ハード面の対応）

- ・防災活動拠点の整備
- ・防犯灯の設置等の基盤整備

【入居済の住宅市街地における対応】

- 公園や公共施設等を活用した防災活動拠点の整備

【今後入居が進む住宅市街地における対応】

- 計画的な防災活動拠点の整備

□コミュニティでまちを守ることでできる関係づくり（ソフト面の対応）

- ・良好な近隣関係づくり
- ・自主防災組織による地域単位の防災活動の促進
- ・地域組織によるまちの防犯活動の推進

【入居済の住宅市街地における対応】

- 生活圏を単位としたお隣さんの顔の見える関係づくり（町会活動等をベースに）
- 自主防災組織の立ち上げによる常時からの備え

【今後入居が進む住宅市街地における対応】

- 町会、管理組合等の自治組織を基本とした地域組織の立ち上げ
- 新居住者が町会活動等の地域活動に気軽に参加できる雰囲気・仕掛けづくり
- 旧地権者と新居住者の参画による地域運営・管理体制づくり

E. 戸建住宅市街地と共同住宅市街地の融合と調和

□景観的連続性等の確保による一体感の創出

- ・ 建築協定、まちづくり協定等の活用によるデザインに関するルールづくり
- ・ 街路樹等を利用した連続性・一体性の創出

【入居済の住宅市街地における対応】

- 町会活動等を通じた連携体制の構築（共同住宅居住者が参加しやすい地域活動・地域組織づくり）
- 住民の合意形成に基づくまちのルールづくり（まちづくり協定等の策定に向けた協力体制づくり）

【今後入居が進む住宅市街地における対応】

- 地区計画、建築協定等の活用による良好な住景観形成に向けたルールづくり
- 地域のルールを普及・啓発・運用する組織等の立ち上げ

F. 面的開発地と面的開発地の狭間における良好な住環境づくり

□面的開発された住宅市街地と一体性をもった住宅市街地の形成

- ・ 適正な土地利用の誘導

【入居済の住宅市街地における対応】

- 市街地の更新等を契機とした良好な住環境づくり

【今後入居が進む住宅市街地における対応】

- 適正な土地利用誘導を可能とする開発手法の検討（コーポラティブ方式の活用など）
- 地区計画等を活用した規制・誘導

2) 大規模住宅団地型住宅市街地

- ・この住宅市街地は、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市街地ですが、「戸建住宅中心型」と同様に基盤整備が整っており、また、住宅団地内に商業機能が備わっているなど、団地内で最低限の生活が享受できるような“まち”として整備されています。
- ・この「大規模住宅団地型」の住宅市街地については、周辺の市街地の居住者に対する影響が大きいといえるため、団地内の居住者に対する“内”を向いた視点だけでなく、特に隣接した住宅市街地等の“外”に対する視点を備えたまちづくりが求められます。

■建物特性からみた住宅市街地（大規模住宅団地型）



※ここでは、小学校が1校存在する程度の住宅団地を「大規模住宅団地」と考え、下麻生の「公園麻生台団地」および「市公社下麻生住宅と県営東柿生団地、県公社下麻生共同住宅一帯地区」、高石の「市営高石団地」、网上的「市公社网上住宅」は、規模が比較的小さいため、「大規模住宅団地型」に含めていない。

A. 多くの機能をもったミニセンターづくり

□周辺地域を含めた交流の場づくり（ハード面の対応）

- ・高齢者同士、お母さん同士など同世代のたまり場づくり
- ・多世代交流を可能とする交流の場づくり
 - ニーズに対応した施設への既存ストックの改善（地域のミニセンターづくり）
 - 周辺市街地の住民の意向も加味した施設づくり

□周辺地域を含めた良好なコミュニティづくり（ソフト面の対応）

- ・団地内の住民と周辺市街地の住民の良好な関係を基本としたコミュニティづくり
 - 町会活動等の地域活動に相互参加できる雰囲気・仕掛けづくり
 - 自治会間の連携体制の構築

B. 市街地内の緑の拠点づくり

□高品質な市街地内の緑の創出と地域に愛される緑空間づくり

- ・まとまりのある豊かな緑のある住環境の創出・維持

- レジャー機能、景観機能等を備えた大規模な緑空間の創出
- ・周辺市街地の住民を含めた緑の管理体制づくり
 - 周辺市街地と一体となった緑の自主管理組織づくり(ボランティア組織との連携)
 - 公園・緑地、生産緑地など市街地内で緑を感じることものできる場所の確保

C. 目配りできるコミュニティづくり

□防災・防犯体制強化に向けた施設づくり(ハード面の対応) _____

- ・防災活動拠点の整備
 - 団地内の公園緑地やミニセンターを活用した防災活動拠点の整備
- ・団地内の防犯に対する安全性の向上
 - 開放感の創出
 - 防犯灯等の設置

□コミュニティでまちを守ることものできる関係づくり(ソフト面の対応) _____

- ・良好な近隣関係づくり(団地族の地域交流化の促進)
- ・自主防災組織による地域単位の防災活動の促進
- ・地域組織によるまちの防犯活動の推進
 - 生活圏を単位としたお隣さんの顔の見える関係づくり(町会活動等をベースに)
 - 自主防災組織の立ち上げによる常時からの備え
 - 自治会間の連携体制の構築