

② 地形的特性からみた住宅市街地類型別のまちづくり方針

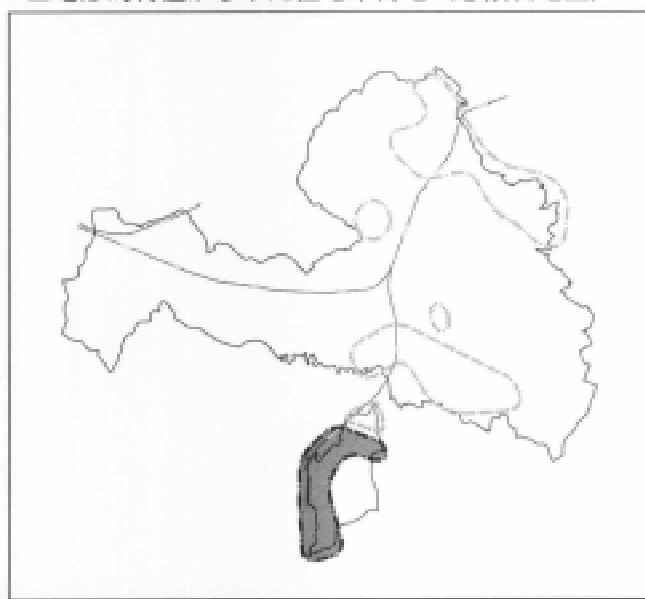
- ・麻生区は、その起伏に富んだ地形であることから、住宅市街地の印象・景観は、地形ごとに異なっています。
- ・区内には、高石、多摩美、下麻生、上麻生、岡上地域を中心に、土地区画整理事業等の面的開発によらない住宅市街地が存在していますが、これらの住宅市街地は、地形の違いにより、市街地の特性やそれを活かしたまちづくり方針を設定することが必要といえます。
- ・このため、地形的特性からみた住宅市街地の類型として、「1）急傾斜地型」、「2）緩傾斜地型」、「3）平坦型」に分けて整理します。

※ここでは、区内すべての住宅市街地を3つの「地形的特性からみた住宅市街地類型」に当てはめることはせずに、特徴的な地域のみを例示するにとどめています。

1) 急傾斜地型住宅市街地

- ・この住宅市街地は、急傾斜地に住宅が立地している住宅市街地がまとまりをもって存在する市街地ですが、これには岡上の西側の斜面地等が該当します。
- ・この「急傾斜地型」の住宅市街地は、急傾斜地に木造住宅が密集して立地する住宅市街地であるため、大地震発生時等に甚大な被害が発生する可能性があり、防災面の視点からの改善が必要といえます。

■地形的特性からみた住宅市街地（急傾斜地型）



A. 都市基盤の安全性の向上による防災性の向上

□道路の防災性の向上

- ・緊急車両の進入やアクセス、地域防災活動を可能とする最低限の道路機能の確保
 - 階段状の道路の耐震化
 - 道路の拡幅整備（柿生町田線の拡幅）

□消火施設の耐震化促進

- ・非常時における消火施設の機能性の確保
 - 地震に強い消火施設の整備

B. 災害を起こさない・拡げないまちづくり

□災害を最小限に食い止める対策の実施

- ・急傾斜地崩壊危険区域^{※1}の拡大による災害の未然防止
- ・土砂災害特別警戒区域^{※2}の指定による災害の未然防止防災対策の強化

□木造密集住宅地の改善

- ・住宅の耐火構造化
→共同住宅（斜面地マンション）への建替え誘導
- ・新耐震基準施行（S46）以前に建築された住宅に対する耐震診断の実施促進

C. 災害発生後の迅速な避難を可能とする体制づくり

□適切な規模の防災体制の構築

- ・町会を母体とした生活圏単位による防災体制づくり
- ・生活圏単位で消防・救助活動を行うことができる仕掛けづくり
→地区消防拠点の整備

□避難環境の整備と適切な避難誘導

- ・公園や公共施設等を活用した防災活動拠点の整備
- ・自主防災組織による常時からの避難訓練・救助訓練等の実施（避難経路の周知、行政による支援、情報交換等）
- ・土砂災害特別警戒区域の指定による災害の防災対策の強化
- ・隣接する町田市、横浜市といった他の自治体との連携体制づくり

D. 公共交通が導入できる道路づくり

□交通不便地域の解消

- ・道路拡幅、転回広場の設置によるバス路線導入の検討
- ・小回りの利くコミュニティバス導入の検討

※1…急傾斜地崩壊危険区域：崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生じるおそれのある土地等について、都道府県知事が指定するもので、「急傾斜地崩壊危険区域」に指定されると、のり切や掘さく等の行為が制限されます。

※2…土砂災害特別警戒区域：急傾斜地の崩壊等のおそれのある土地の地形、地質等及び土砂災害の発生のおそれがある土地の利用状況等について調査した基礎調査をもとに都道府県知事が指定する「土砂災害のおそれのある区域」のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域のことをいいます。「土砂災害特別警戒区域」に指定されると、警戒避難体制の整備や建築物の構造規制、特定の開発行為に対する許可制、建築物の移転の支援等が行われます。

2) 緩傾斜地型住宅市街地

- ・この住宅市街地は、緩やかな斜面地に住宅が立地している住宅市街地がまとまりをもって存在する市街地ですが、これには、多摩美、高石を中心に広がる斜面地等が該当します。
- ・この「緩傾斜地型」の住宅市街地は、道路等の基盤整備が遅れている住宅市街地であるため、住環境の改善や防災面の観点からの市街地の改善・更新が必要といえます。また、高石地域については、谷戸地形を活かした景観的な配慮（谷底から見上げる景観）も必要です。

■地形的特からみた住宅市街地（緩傾斜地型）



A. 安全で快適な生活を享受できる都市基盤づくり

□住民の安全な往き来を可能とする道路整備

- ・狭あい道路の拡幅
 - 緊急車両の進入・アクセスの確保
 - 歩行者の安全性の確保
- ・狭あい道路における安全性の確保
 - 待避スペースの設置等による自動車のすれ違いが可能な道路への改善
 - 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安全性の確保
- ・高齢者等の移動にハンディをもつ者に対する安全な移動支援施設導入の検討
 - 高齢者用カート、専用レーンの設置など

□交通不便地域にアクセスする公共交通網の整備

- ・コミュニティバス等の導入の検討
 - 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

□快適な生活のための基盤整備

- ・狭あい道路の拡幅
- ・下水道未整備地区における整備促進

B. 暮らしやすさとうるおいの感じられる住宅地づくり

□秩序ある住宅地の形成に向けた住民主体のルールづくり

- ・秩序ある住宅地づくりのための住民の合意形成（地区計画等導入の検討）
- ・住民の合意形成を基づくデザインに関するルールづくり（建築協定、まちづくり協定等の活用）
 - 資産価値の上昇をもたらすような高水準の住宅市街地への更新
 - 住民意識の高揚を図る仕掛けづくり
- ・住宅の更新（転居や空家等の発生）に併せた敷地規模の拡大の促進
- ・住宅の更新に併せたコミュニティ支援施設、防災施設等の整備

□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
 - 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）
- ・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
 - 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

C. 目配りできるコミュニティづくり

□コミュニティでまちを守ることのできる関係づくり

- ・良好な近隣関係づくり
 - お隣さんの顔の見える関係づくり（町会活動の再活性化）
- ・多世代交流が可能なコミュニティづくり
 - 世代交代等を契機とした居住者の流動化促進

□防犯体制強化に向けたまちづくり

- ・良好な近隣関係づくり
- ・地域組織によるまちの防犯活動の推進
- ・防犯灯の設置等の基盤整備

D. 災害を起こさない・拡げないまちづくり

□災害を最小限に食い止める対策の実施

- ・車の待避スペースの確保
- ・共同駐車場の確保
- ・住宅の更新に併せたコミュニティ支援施設、防災施設等の整備

- ・急傾斜地崩壊危険区域の指定による災害の未然防止
- ・法面の補強

□木造密集住宅地の改善

- ・住宅の耐火構造化の促進
- ・住宅の更新（転居や空家等の発生）に併せた敷地規模の拡大の促進

E. 災害発生後の迅速な避難を可能とする体制づくり

□適切な規模の防災体制の構築

- ・町会を母体とした生活圏単位による防災体制づくり
- ・生活圏単位で消防・救助活動を行うことができる仕掛けづくり
→地区消防拠点の整備

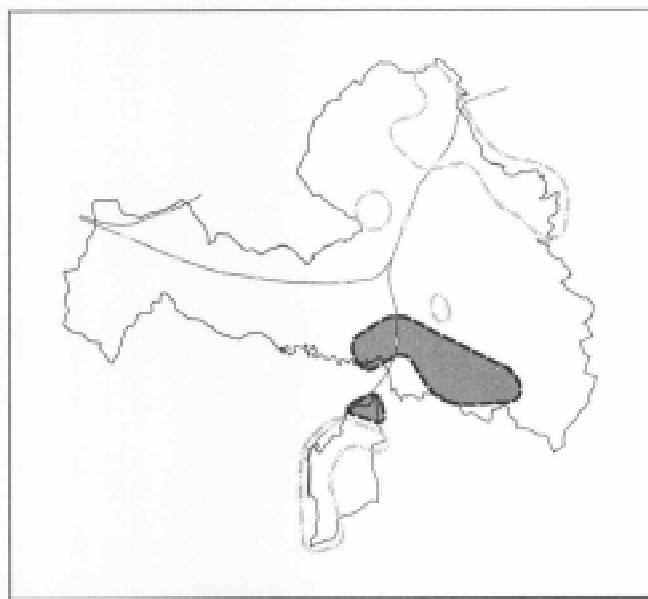
□避難環境の整備と適切な避難誘導

- ・防災活動拠点の整備
→公園や公共施設、空家等を活用した防災活動拠点の整備
- ・自主防災組織による常時からの避難訓練・救助訓練等の実施（避難経路の周知、行政による支援、情報交換等）

3) 平坦地型住宅市街地

■地形的特性からみた住宅市街地（平坦地型）

- ・この住宅市街地は、河川流域を中心に住宅が立地している住宅市街地がまとまりをもって存在する市街地ですが、これには、上麻生、下麻生、岡上の北部を中心に広がる平坦な住宅地等が該当します。
- ・この「平坦地型」の住宅市街地は、道路等の基盤整備が有効に行われないうままミニ開発が連担するかたちで住宅市街地が形成されたエリアであるため、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必要といえます。



A. 安全で快適な生活を享受できる都市基盤づくり

□住民の安全な往き来を可能とする道路整備

- ・狭あい道路の拡幅
 - 緊急車両の進入・アクセスの確保
 - 歩行者の安全性の確保
- ・狭あい道路における安全性の確保
 - 待避スペースの設置等による自動車のすれ違いが可能な道路への改善
 - 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安全性の確保、通過交通の排除（コミュニティ道路づくり等も視野に）

□交通不便地域にアクセスする公共交通網の利便性の向上

- ・既存路線バスの利便性の向上
 - 運行本数の増便、定時性の確保など
- ・コミュニティバス等の導入の検討
 - 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

B. 暮らしやすさとうるおいの感じられる住宅地づくり

□秩序ある住宅地の形成に向けた住民主体のルールづくり

- ・秩序ある住宅地づくりのための住民の合意形成（地区計画等導入の検討）

- ・住民の合意形成を基づくデザインに関するルールづくり（建築協定、まちづくり協定等の活用）
 - 資産価値の上昇をもたらすような高水準の住宅市街地への更新
 - 住民意識の高揚を図る仕掛けづくり

□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
 - 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
 - 敷地内緑化等の推進（防犯面からは透過性の確保が重要）
 - 屋敷林等民有林の保全
 - 緑資源、水資源を活用した水と緑の回廊づくり（河川護岸の親水化、河川と一体となった遊歩道の整備、河川水質の浄化等）→特に麻生川沿川の桜並木を活かした遊歩道の整備
- ・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
 - 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
 - 優良な農地の保全・利用策の検討
 - 農地の集約化による市街地内で農を感じることもできるまとまったスペースの確保

C. 目配りできるコミュニティづくり

□コミュニティでまちを守ることのできる関係づくり

- ・良好な近隣関係づくり
 - お隣さんの顔の見える関係づくり（町会活動の再活性化）
- ・多世代交流が可能なコミュニティづくり
 - 世代交代等を契機とした居住者の流動化促進

□防犯体制強化に向けたまちづくり

- ・良好な近隣関係づくり
- ・地域組織によるまちの防犯活動の推進
- ・防犯灯の設置等の基盤整備

D. 災害を起こさない・拡げないまちづくり

□木造密集住宅地の改善

- ・住宅の耐火構造化の促進

□延焼防止のための緩衝帯の確保

- ・壁面後退（セットバック）による道路の拡幅

- ・街路樹、敷地内緑化等による延焼遮断機能の確保

E. 災害発生後の迅速な避難を可能とする体制づくり

□適切な規模の防災体制の構築

- ・町会を母体とした生活圏単位による防災体制づくり
- ・生活圏単位で消防・救助活動を行うことができる仕掛けづくり
→地区消防拠点の整備

□避難環境の整備と適切な避難誘導

- ・防災活動拠点の整備
→公園や公共施設、空家等を活用した防災活動拠点の整備
- ・自主防災組織による常時からの避難訓練・救助訓練等の実施（避難経路の周知、行政による支援、情報交換等）