

## 〈土地利用の方針〉

### 【方針1】

- ・柿生駅に近い麻生環境センターや病院などの公共公益施設の立地がみられる地区は、柿生駅周辺地区の整備と整合をとりながら、計画的な市街地形成を図ります。

#### 実現のメニュー例

- 地区計画やミニ土地区画整理事業手法などによる、計画的な住宅市街地の形成

### 【方針2】

- ・横浜上麻生線沿道地区は、都市計画道路の整備に合わせ商業・サービス業などの沿道型土地利用の計画的立地誘導を図り、背後地と調和のとれた市街地の形成をめざします。

#### 実現のメニュー例

- 横浜上麻生線沿道の環境整備

## ③片平、栗木

### 〈現況と課題〉

現況	<ul style="list-style-type: none"><li>・栗平駅と五月台駅に近く、尻手黒川線を挟んで北側は土地区画整理事業により良好な住宅地が形成されている</li><li>・尻手黒川線に直行して節状に谷戸があり、谷戸毎に桐光学園、柿生西校などの公共公益施設やフロンターレグランドなど都市的土地利用が進んでいる</li><li>・尻手黒川線沿いは、土地区画整理事業が行われ、商業業務運輸系施設などの立地が進んでいる</li><li>・地区全体は、農地、樹林地と都市的土地利用が混在している</li></ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・無秩序な土地利用転換による混乱を回避</li><li>・都市計画道路尻手黒川線、栗木線、片平線の整備と基盤施設の計画的改善</li></ul>

### 〈実現へむけての考え方〉

- ・農地のスプロール的転用等による土地利用の混乱を防止し、住民の合意により土地利用のルールを定め、既存集落と調和した田園居住や、麻生区に必要な公共公益施設の計画的立地誘導を図るなど、良好な都市近郊農村の土地活用を図ることが考えられます。

### 〈土地利用の方針〉

#### 【方針1】

- ・北側の地区は、事業が進行中の土地区画整理事業に合わせ、尻手黒川線の整備と沿道の秩序あるまちづくりを誘導し、良好な市街地の形成をめざします。

#### 実現のメニュー例

- 土地区画整理事業手法による、計画的な住宅市街地の形成と尻手黒川線の整備
- 尻手黒川線沿道の住環境整備

#### 【方針2】

- ・櫛状に形成された既存住宅地等は、スプロール開発の防止を行いながら、主要な生活道路の整備により交通利便性を向上させ、農地と宅地を区分し、集約することによる土地利用の適正化などにより、農住共存の良好な住宅地の形成を図ります。

#### 実現のメニュー例

- ミニ土地区画整理事業手法などによる、計画的な住宅市街地の形成
- 市街化調整区域地区計画による、集落地域と優良農地、良好な緑地のきめ細かなゾーニング
- 市街化調整区域地区計画による、集落内の道路や小公園などの整備
- 優良田園住宅など新しい田園居住のモデルを確立し、人口回復、コミュニティを活性化
- 住宅経営による農外収入確保による、農業経営の安定化

#### 【方針3】

- ・学校、運動施設、病院などの公共公益施設や施設周辺の良い樹林地は、山林と一体となった緑地空間として活用しながら保全を図ります。

#### 実現のメニュー例

- 地権者の協力を得ながら、緑地保全地区や緑の保全地域の指定
- 市民農園など、都市住民の参画による新しい農業経営モデルの導入
- 相続税制の改正など、地権者が農地や緑地を維持できるような税制度を検討
- 緑地保全への都市住民の参画、協力

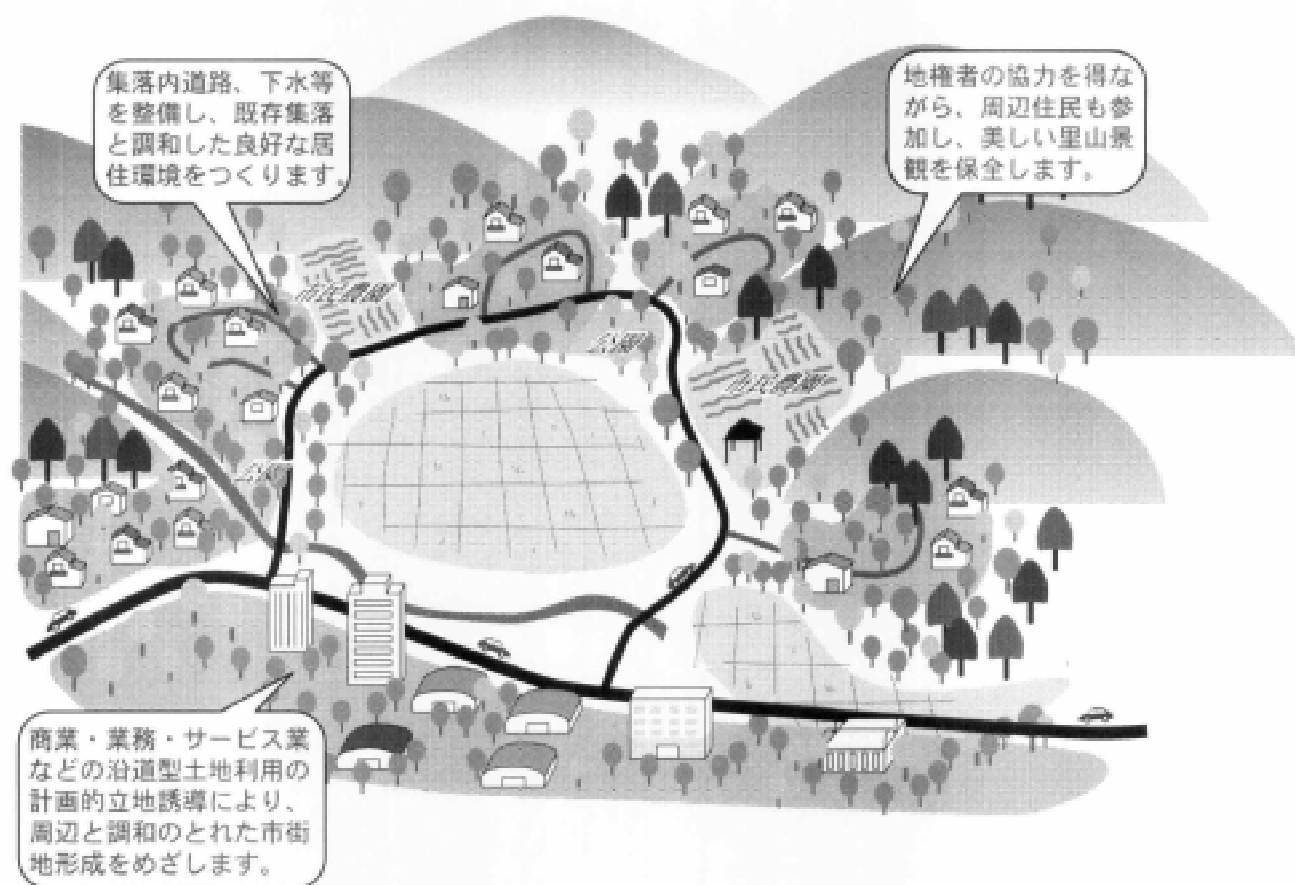
#### 【方針4】

- ・低地、谷戸の農地は、無秩序な農地転用による環境の悪化を防ぐため、地域住民の合意によるきめ細かなゾーニングに基づく良好な農地の保全を図ります。

#### 実現のメニュー例

- 資材置場等の規制など新たな土地利用ルールに基づく、優良な農地、農村景観の保全
- 違法な残土処分の規制など農地転用制度の望ましい運用に向けた土地利用ルールづくり

## ■都市隣接型地域の将来イメージ



- ・ 基盤整備された農地と保全する緑地の間に、既存集落と調和させ、クラスター状に住宅地、市民農園、公園等を配置し、集落内道路、下水道等の整備と併せて良好な居住環境をつくる。
- ・ 保全する山林緑地、住宅地、農地が渾然一体となった、美しい里山景観をつくる。

## (2) 斜面緑地型市街化調整区域《細山、王禅寺》

- ・麻生区における斜面緑地型市街化調整区域は、樹林地が多く麻生区民だけでなく川崎市民や周辺市の住民全体にとって貴重な緑が残されたところであり、樹林地の保全・活用が望まれるところである。幸い市街化のポテンシャルがあまり高くなく、都市的土地利用もこれまで公園施設や大規模な公共公益施設の立地などに限定され、開発されたところも緑が多く残されています。
- ・このようなことから、当地区では

緑や森のイメージを損なわないものについては立地を容認するとともに既存施設の緑地空間が永続的に保全されるような方策の提案

が大きなテーマとなります。

### ①細山

#### 〈現況と課題〉

現況	地区の大部分が一団の良好な樹林地であり、その半分はゴルフ場となっている 南側は区画整理などによる住宅地となっているが、駅から比較的遠く、市街化の圧力もそれほど強くない 麻生区を取りまく尾根線に形成された貴重な緑が残されている
課題	・尾根部分の貴重な緑地の保全

#### 〈実現へむけての考え方〉

- ・地域の創意と合意に基づき、麻生区に必要な公共公益施設の計画的立地誘導などにより、周辺に広がる住宅市街地にとっての貴重な緑地空間を活用しながら保全することが考えられます。

#### 〈土地利用の方針〉

##### 【方針1】

- ・市立授産学園、ゴルフ場の立地継続と新規福祉施設の緑化などにより施設緑地の保全を図ります。

##### 実現のメニュー例

□地権者の協力を得ながら、緑地保全地区や緑の保全地域の指定

## ②王禅寺

### 〈現況と課題〉

現況	<ul style="list-style-type: none"><li>・大部分が斜面緑地に占められ、農地は少なく、周辺市街地の貴重な緑地空間となっている</li><li>・鉄道駅から比較的遠く、住宅、商業施設などの市街化の圧力はあまりみられない</li><li>・一方、市のごみ焼却施設、余熱利用施設などの公共施設や王禅寺ふる里公園、健康とふれあいの広場などの公園施設、特別養護老人ホーム、リハビリセンターなどの福祉施設、大学や民間企業の研究所などのように公共公益施設の立地が進んでいる</li></ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街地縁辺部に残された貴重な緑地空間を保全しながら、麻生区に必要な大規模公共公益施設の計画的立地を誘導</li></ul>

### 〈実現へむけての考え方〉

- ・地域の創意と合意に基づき、麻生区に必要な公共公益施設の計画的立地誘導などにより、周辺に広がる住宅市街地にとっての貴重な緑地空間を活用しながら保全することが考えられます。

### 〈土地利用の方針〉

#### 【方針1】

- ・緑地の保全に反するような新たな建築物の立地等を制限し、麻生区に必要な公共公益施設立地については、緑の中に分散するクラスター状の施設配置となるよう計画的な誘導を図ります。

#### 実現のメニュー例

□地権者の協力を得ながら、地区計画、建築協定、緑化協定などによる施設整備

#### 【方針2】

- ・教育研究施設、福祉施設などの施設緑地の保全を図ります。

#### 実現のメニュー例

□地権者の協力を得ながら、緑地保全地区や緑の保全地域の指定

#### 【方針3】

- ・基盤未整備の既存集落地等は、主要な生活道路の整備により交通利便性を向上させ、農地と宅地を区分し、集約することによる土地利用の適正化などにより、農住共存の良好な住宅地の形成を図ります。

## 実現のメニュー例

- ミニ土地区画整理事業手法などによる、計画的な住宅市街地の形成
- 市街化調整区域地区計画による、集落地域と優良農地、良好な緑地のきめ細かなゾーニング
- 市街化調整区域地区計画による、集落内の道路や小公園などの整備

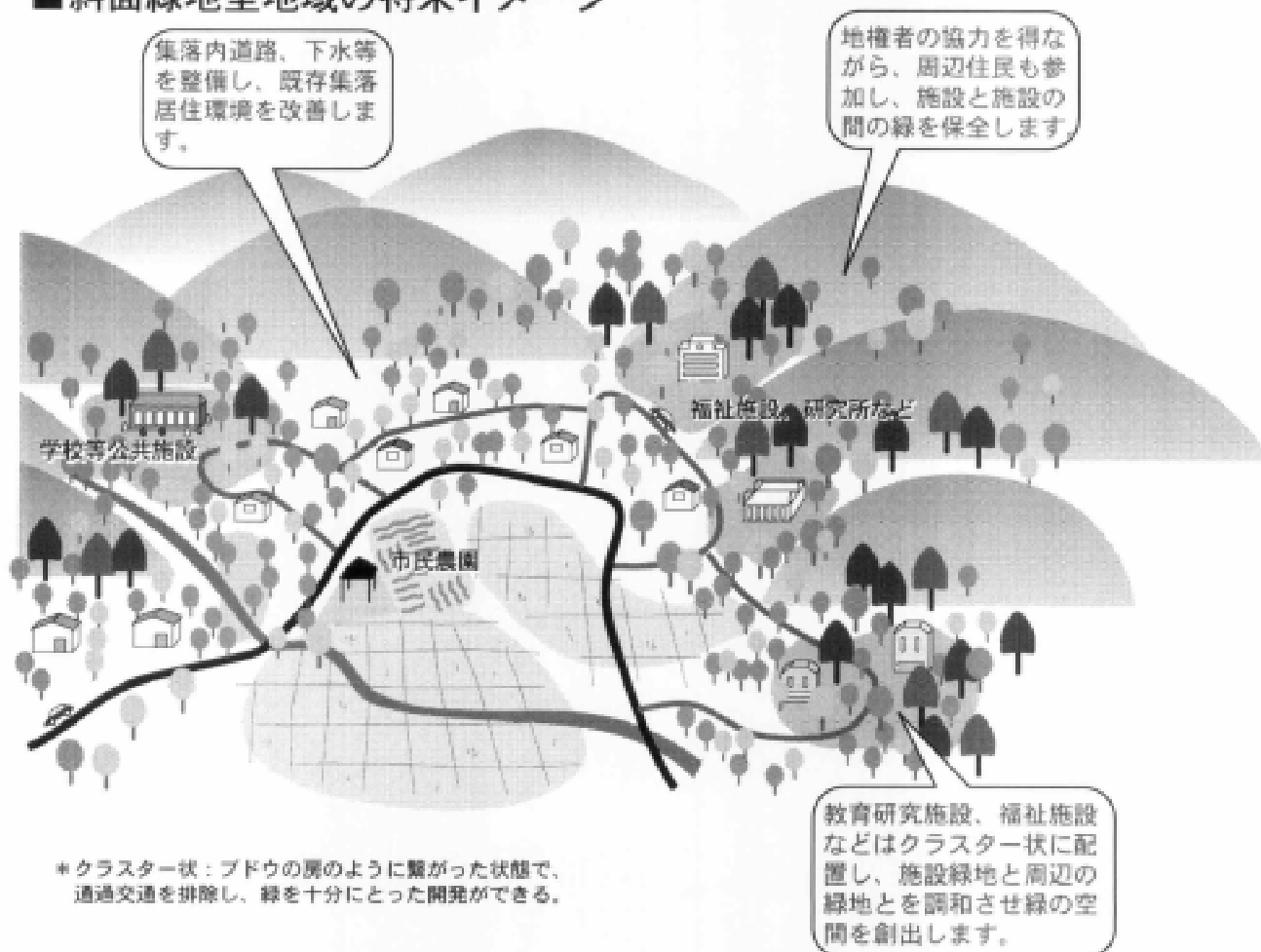
### 【方針4】

- ・野川柿生線沿いの地区は、野川柿生線の整備に合わせ後背地の緑地景観との調和に配慮した地域整備を進めます。

## 実現のメニュー例

- 野川柿生線沿道の住環境整備

## ■斜面緑地型地域の将来イメージ



- ・麻生区に必要な大規模公共公益施設は、保全する緑地の間に既存集落と調和させ、クラスター状に配置し、敷地内緑地の保全・復元、集落内道路、下水道等の整備と併せて良好な環境をつくる。
- ・保全する山林緑地、大規模施設、農地が渾然一体となった、美しい里山景観をつくる。