

土地利用

まちづくりの基本的方向

- 1 地域の拠点機能を向上し、魅力とにぎわいのあるまちの形成をめざします
- 2 良好な住宅地の形成をめざします
- 3 工業との調和が取れたまちの形成をめざします
- 4 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 地域の拠点機能を向上し、魅力とにぎわいのあるまちの形成をめざします

<現状・課題>

◇駅前広場機能と地域の拠点

- ・高津区には、ＪＲ南武線と東急田園都市線が敷設されており、溝口駅（ＪＲ、東急）を中心に、６つの駅拠点が形成されています。
- ・溝口駅を始めとする各駅周辺では、渋滞等の交通問題や放置自転車問題等が発生しており、交通機能の強化が課題となっています。
- ・溝口駅では、南口広場整備事業が進んでいますが、北口地区と南口地区との連携の強化や周辺商店街との回遊性の向上など、さらなる拠点性の改善が求められています。
- ・溝口駅以外の各駅では、駅前の整備を推進するとともに、人々が集う広場としての機能の向上が求められています。また、駅周辺というポテンシャル（潜在的な能力）を活かした商店街の活性化や文化施設の整備など、地域の拠点としての魅力の向上も求められています。

◇高津区の商業

- ・高津区の商業は、商店数や従業者数、年間商品販売額が市内の３～５位で、商業地としての位置づけは高くありません。しかし、近年の溝口駅再開発事業等によって大型店が増え、若者やファミリー層の集客を高めつつあります。
- ・溝口駅周辺の商店数は、区の商業全体の約１５％ですが、売場面積は約５１％を占め、比較規模の大きい店舗が集まっていると言えます。
- ・溝口駅周辺においては、地元商店が減少する一方で、チェーン店が増加し、地域の特色が薄れつつあります。しかし、その中で、屋台風の店が連なる西口商店街は、今でも昔ながらの雰囲気を残しています。
- ・近年では、商店の跡地への共同住宅建設等が増加し、商店街が歯抜け状態になり、商店街としての活力を低下させつつあります。
- ・ＪＲ南武線や東急田園都市線の各駅周辺、幹線道路の沿道等にも既存の商店街が形成されていますが、これらも衰退傾向にあり、地域密着型の商業地の維持が求められています。

◇大山街道の景観・交通問題

- ・古くからの商店街である大山街道は、急激な都市化の進行により、共同住宅等が建設されるなど、店舗以外の建物も多く、特徴ある街なみが失われつつあります。しかし、街道として歴史的な街なみの雰囲気を残しており、沿道の活性化と特徴ある街なみの継承が課題となっています。
- ・大山街道は、車の通過台数が多いため渋滞が発生し、また、旧道の道路幅員のままであるため、狭く歩きにくい道路となっています。
- ・沿道の住民や商店を中心に、「大山街道活性化推進協議会」及び「大山街道景観形成協議会」が設立され、「景観形成地区」に指定されるなど、住民主体のまちづくり活動が展開されています。

◇橘地区の拠点機能

- ・橘地区には、社会教育施設として「プラザ橘」がありますが、道路状況や周囲の状況などから地域の拠点エリアとしての魅力に乏しい状況にあります。
- ・橘地域の生活を支える拠点として、野川地区で商業集積がみられますが、中心的な場所とは言えず、新しい拠点の整備が求められています。
- ・子母口交差点は、尻手黒川道路、県道鶴見溝ノ口線と宮内新横浜線が交差する交通の結節点となっており、人が集まる拠点として高いポテンシャルがあります。しかし、沿道には、郊外店や物流センターなどが立地しており、拠点機能の向上が課題です。
- ・宮内新横浜線の延伸（横浜方面）が計画されており、交通機能の強化と地域の拠点としての魅力の向上が求められています。
- ・川崎縦貫高速鉄道線の整備による、新しい拠点形成が求められています。

（１）魅力とにぎわいのある地域生活拠点として、溝口駅周辺地区の拠点性を高める**①「地域生活拠点」の形成**

- ・溝口駅周辺地区は、高津区における拠点として、また、本市における「地域生活拠点」として、多様な魅力的な店舗や文化施設等、広域的な集客力のある商業施設と地域に密着した商店街が共存する、商業・業務機能の集積をめざします。
- ・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、市街地再開発事業が完了した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。

②界隈性のある商店街の振興施策と連携したまちづくり

- ・暮らしに密着した身近な生活型商業の集積や界隈性のある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にぎわいの核となるまちづくりをめざして、商店街モールの整備等の商業振興施策と連携し、住民や商店街組織の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・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等の設置を誘導するなど、地区計画や建築協定等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。

③北口周辺地区の改善

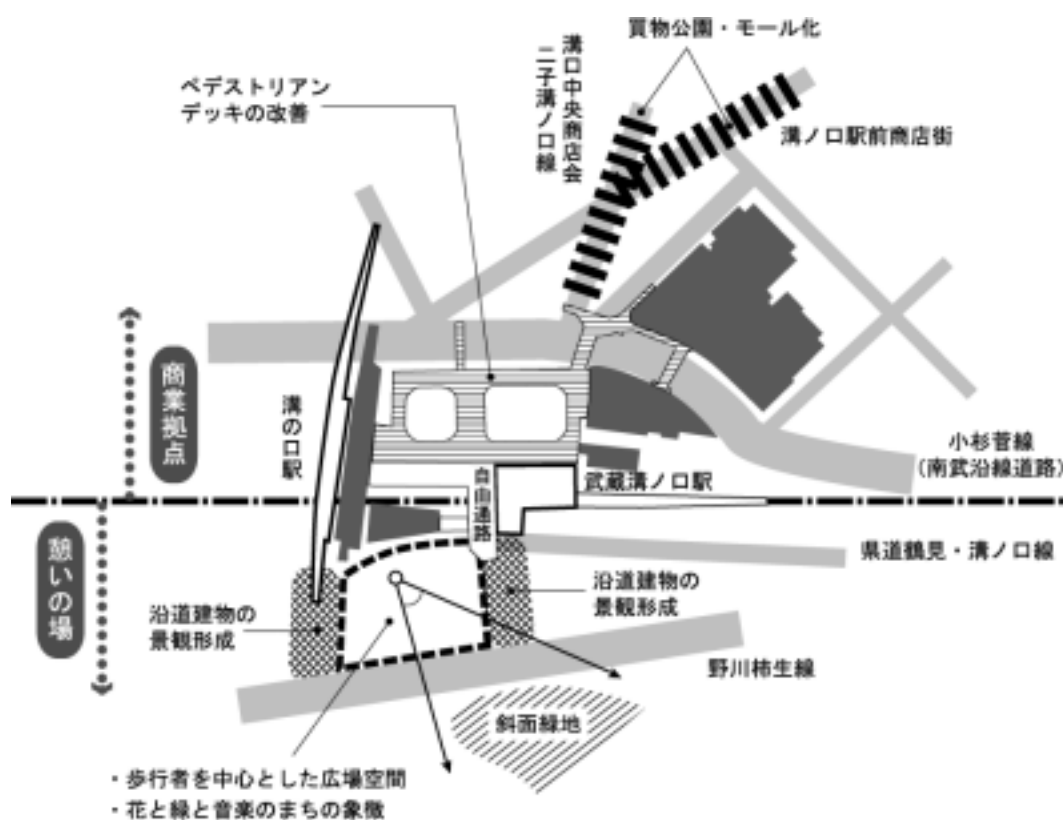
- ・北口周辺地区は、市街地再開発事業が完了した駅中心部と周辺の商店街や大山街道とが連携した回遊性のある商業地域を形成するために、商店街組織等と協働して、歩行者空間の改善や街なみ景観の形成をめざします。

④南口周辺地区の整備

- ・南口周辺地区は、高津区役所等の公共施設や洗足学園等の文教施設が立地し、斜面緑地や岡家跡地などの自然的・歴史的な資源が残されていることから、都市計画道路野川柿生線や南口交通広場等の整備にあわせて、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。
- ・交通結節点機能を強化し、鉄道駅利用者の利便性の向上やＪＲ南武線と東急田園都市線の乗り継ぎの改善を図るため、景観に配慮した南口交通広場の整備と両駅を結ぶペDESTリアンデッキの整備を進めます。
- ・都市計画道路野川柿生線の整備や県道鶴見溝口線の改善にあたっては、洗足学園等の文教施設の立地や「たかつ花街道」等の住民による街なみ景観づくりの活動を踏まえ、安全で快適な歩行者空間の確保や沿道景観の形成などをめざして、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。

⑤交通結節点機能の強化

- ・主要な交通結節点である溝口駅周辺地区は、「交通バリアフリー法重点整備地区」として、鉄道駅施設やバスターミナル等の旅客施設のバリアフリー化を促進するとともに、駅周辺の公共公益施設等への主要な移動経路である歩道等のバリアフリー化に努め、安心、安全に移動ができる、回遊性のある拠点の形成をめざします。
- ・歩行者が安全に駅へアクセスできる環境、さらに、商店街において、安心して買物ができる空間を形成するために、放置自転車問題を地域の課題としてとらえ、鉄道事業者等の協力による自転車等駐車場の設置を進めるとともに、商店街や住民と連携した放置自転車対策を進めます。



(2) 鉄道駅を中心とした拠点地区等における土地の高度利用と再開発の促進

①計画的な再開発の促進

- ・ 鉄道駅を中心とした拠点地区や大規模工場跡地等計画的な土地利用転換を誘導すべき地区は、土地の高度利用を図るため、市街地再開発事業や地区計画を活用し、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。

②商業地域等における都市型住宅の適切な誘導

- ・ 拠点地区の商業系地域で高層の住宅を建築する場合は、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、商業振興施策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。

(3) 地域の歴史・文化を活かした大山街道の整備

①歴史的資源を活かしたまちづくりの推進

- ・ 大山街道は、岡本かの子・太郎、濱田庄司などの生誕・ゆかりの地であり、蔵などの歴史的・文化的資源が残されていることから、「大山街道活性化推進協議会」や住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、住民の手による新しい観光エリアの形成をめざします。

②地域の特性を活かした街なみ景観の形成や安全な歩行者空間の確保

- ・ 大山街道では、「景観形成地区」として、街道の歴史と文化を活かし、歩行者の安全に配慮した人に優しい街道景観づくりや周辺との調和が感じられ、秩序ある建物景観づくり、残された地域資源を活かした魅力ある演出景観づくりをめざします。
- ・ 景観形成基準に従った安全空間の確保等を誘導することにより、安全に通行できる歩行者空間の確保を促進します。

(4) 地域に密着した生活拠点の育成

①鉄道線各駅周辺地域の整備の推進

- ・ 二子新地駅、高津駅、梶が谷駅、津田山駅、久地駅の鉄道駅の周辺地区は、通勤・通学や買物などの日常生活を支える地区コミュニティの「生活拠点」として、近隣の住民のための商店街の形成や職住近接のまちを形づくる SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス）に対応した事務所の立地、子育てや高齢者等の生活を支援する生活関連サービス業の店舗や事務所の立地を促進します。
- ・ コミュニティの核として、人々が集い、地域住民のニーズをとらえた魅力的な商店街づくりを進める住民や商店街組織の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、安心して買物の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、出店後も、にぎわいや交流の場や地域のコミュニティの核として、防犯・環境美化等の地域活動への参加等、住民や商業者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、利便性の高い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、商業施設の集積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等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。

②鉄道駅周辺の交通結節点機能の強化

- ・鉄道駅施設の改良や土地利用転換等の機会をとらえて、交通結節点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。
- ・高齢者や障害者を始め、誰もが利用しやすい鉄道駅施設とするために、エレベーター設置を支援し、バリアフリー化を促進します。
- ・鉄道駅やその周辺地域において、バリアフリー化にあたっての基本的な考え方を取りまとめたガイドラインを策定し、住民や事業者と連携した取組を進めます。
- ・通勤通学時における踏切遮断の長時間化や歩行者横断の安全性が課題となっていることから、鉄道事業者との連携により、踏切横断対策について検討します。
- ・駅周辺における放置自転車対策を地域の課題としてとらえ、自転車利用動向を考慮し、鉄道事業者の取組を促進するとともに、土地利用転換の機会を積極的にとらえ、自転車等駐車場の整備を進めます。

③幹線道路沿いにある生活型商業地の維持・育成

- ・幹線道路の沿道地区では、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、商業振興施策等と連携した、住民や商店街組織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。
- ・橘地区における生活拠点形成のために、川崎縦貫高速鉄道線の整備等の機会をとらえて、土地利用転換を計画的に誘導し、身近な生活商業機能等の集積をめざします。

(5) 身近な暮らしを支える公共公益施設の活用とコミュニティの拠点づくり

- ・子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、地区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、空き店舗等の活用の支援・促進、さらに、各地域にある老人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、公営住宅の建て替え等にあわせ、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、地区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して、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。

2 良好な住宅地の形成をめざします

<現状・課題>

- ・住宅用地は高津区の区域の約 34%を占め、土地の利用において最も高い割合を示しています。この 15 年間に 2 %、約 320 ha 増加しています。
- ・住宅用地の増加により、人口も増加し、高津区の住宅地としての性格をさらに高めています。
- ・近年では、斜面緑地の開発や、大規模工場跡地における中高層住宅の建設が進んでいます。また、基盤が未整備な既成市街地においても、ミニ開発が進んでおり、住宅地を取り巻く環境は大きく変化しています。
- ・平たん地では、高度経済成長期に、基盤整備が行われなまま住宅が密集した地域が広がっています。これらの地域では、道路整備が十分に行われていないだけでなく、住宅の老朽化も進んでおり、大地震の際には倒壊や類焼の恐れがあります。
- ・丘陵地には、戸建住宅や共同住宅、農地等が混在する住宅地が広がっています。梶ヶ谷地区等の土地地区画整理事業実施地区以外は、道路等の都市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。

- ・高津区の農地は、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、営農している農地の周辺に共同住宅が建つことによって日照障害等を引き起こし、営農環境に悪影響を及ぼす事例が増加しています。そのため、農地と住宅地との調和が求められています。
- ・急激な人口の増加により、地域住民の交流の機会の創出や、コミュニティの再生が課題となっています

(1) 街なみのルールづくりと良好な景観の創出

- ・安定、成熟した都市型社会を踏まえて、用途地域等の根幹的な土地利用ルールの基本的枠組みを維持していきます。ただし、現に立地している建築物の規模（容積率）に比べて指定されている容積率の最高限度が特に大きい地区については、地域の実情に応じた質の高い住宅地を形成するために、きめ細かな土地利用誘導方策を検討します。
- ・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等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等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。
- ・良好な景観を保全・創出していく地区については、景観法や景観条例に基づき、建築物のデザインや色彩等のきめ細かなルールを定めるため、地区計画や建築協定等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、地域の特性を活かした街なみ景観の形成をめざします。
- ・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を、高津区における「文教エリア」とし、地区計画や建築協定等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。

(2) 自然環境と調和した住宅地の形成

①斜面緑地の保全

- ・多摩丘陵の崖線に沿って連なる斜面緑地は、開発により緑地の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、地権者の協力を得ながら、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、事業者や地権者に対して、緑地保全施策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的環境の保全・創出等の指導を行います。

②地域緑化の推進

- ・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」や「緑地協定」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します。

(3) 農地と調和した住宅地の保全と育成

- ・良好な都市環境の形成に資する、一団の優良な農地は、生産緑地地区に指定し、保全に努めます。
- ・生産緑地地区における持続可能な安定的な農業経営を行う視点から、農地の集約化等による営農環境を維持・向上や農地と調和した良好な住環境を形成めざします。
- ・農業の営農環境を維持するとともに、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、農家の営農意向や宅地化意向を踏まえ、住民の発意による優良な農地の集約化と良好な住環境を形成する地区計画等の土地利用ルールの策定や地権者による土地区画整理事業を支援します。

- ・農家の協力により、災害復旧活動支援の場となる「市民防災農地」の登録を進め、地域の防災性の向上をめざして農地の保全と活用を図ります。

（４）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、道路や公園等の基盤施設が未整備な地区があることから、「住環境向上エリア」として、戸建住宅と共同住宅等と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等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。
- ・新たな住宅等の建築や既存の住宅の建替更新の機会をとらえて、狭あい道路の拡幅を促進するとともに、公園未設置地区における身近な公園の整備を進め、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

- ・土地地区画整理事業が実施された千年新町地区は、「住環境調和エリア」として、戸建住宅と共同住宅と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等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等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」・「住環境保全エリア」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密集住宅市街地の改善

- ・道路等の基盤整備が行われないまま市街化が進んだ木造密集住宅市街地では、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ます。

（５）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育成

- ・土地地区画整理事業等により、計画的な住宅地開発が行われた丘陵部の住宅地は、「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と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等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等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。
- ・高齢化が進んでいる一部の市街地では、高齢社会に対応した土地利用のあり方について住民と共に検討します。
- ・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により、丘陵地における斜面緑地の保全に努め、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

- ・スプロール的に宅地化が進んだ丘陵地の住宅地は、「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とが調和した低密度の土地利用を維持していくとともに、中高層住居専用地域等では、戸建住宅と共同住宅等が調和した中密度の土地利用を維持していきます。

- ・狭あいな生活道路や丘陵地特有の坂道の課題を抱える地域では、新たな住宅等の建築や既存の住宅の建替更新の機会をとらえて、狭あい道路の拡幅を促進するなど、安全で快適な住宅地を形成するために、地区計画や建築協定等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等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。

(6) 地域の住環境向上に資する住宅づくり

- ・環境に配慮した住宅建設を促進するため、「建築物環境配慮制度」や支援制度等により、省エネルギー型の住宅や、風や光などの自然エネルギーを利用した住宅、環境への負荷を配慮した住宅の建設など、新しい住まいづくりの促進に向けた普及を図ります。
- ・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環境空地等の整備による良好な市街地環境の形成と、良質な住宅の供給をめざし、地権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等の支援に努めます。
- ・老朽化した市営住宅については、適切な建て替え、改善、修繕等を計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建て替えにおいては、福祉施設との合築、オープンスペースや良好な景観デザインの創出等、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりに考慮して取り組みます。
- ・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、管理組合等による住民の主体的な活動を支援します。また、その建て替えにあたっては、周辺の市街地環境の改善に資するものとなるよう協力の要請をします。

(7) 少子高齢社会に対応した住宅地の形成とコミュニティの再生

- ・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等の地区の特性や課題に応じて、地区計画等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。
- ・少子高齢化や家族形態の多様化の進行、環境問題の深刻化など、社会環境の変化に対応した住環境を形成するため、コーポラティブハウスやグループリビング、環境共生住宅など、新しい住まい方や住まいづくりの活動を支援します。
- ・少子高齢化が進む中で、誰もが安心して住み続けられるまちとするために、民間の住宅市場の健全育成や事業者、NPO等とのパートナーシップにより、良質な民間住宅の供給や適切な維持管理、賃貸住宅への入居の円滑化を促進します。
- ・公営住宅の有効活用による高齢者・障害者、子育てファミリー向け住宅の確保に努めます。

(8) 特に計画的な住宅市街地の整備・開発が必要な重点地区

地 区 名	目 標
野川・久末・蟹ヶ谷地区	耐用年数を超えた県営住宅団地と市営住宅団地の建て替えを行い、良質な公営住宅としてストックの更新を図ります。

3 工業との調和が取れたまちの形成をめざします

<現状・課題>

- ・高津区の工業は、事業所数や従業者数において7区の中で上位にあり、工業地としての特徴を持っています。しかし、工場の住宅等への土地利用転換が進み、そのいずれも減少しています。
- ・大規模な工場跡地には、中高層の共同住宅等の建設が進んでおり、周辺環境への影響が課題となっています。また、準工業地域においても、工場跡地に住宅等の建設が進み、工場の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、道路等の基盤が整備されていないため、狭あい道路や密集市街地の課題を抱えています。工業地としての活力を維持していくためにも、ソフト・ハードの両面の整備が求められています。

(1) 工業地域における産業の高度化の促進

①工業地域における研究開発型産業の立地誘導

- ・工業地域は、「産業高度化エリア」として、生産機能の高度化や先端技術を中心とした研究開発機能の立地を促進し、周辺市街地と調和した工業地の維持をめざします。

②大規模な工場等の土地利用転換の適切な誘導

- ・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、計画的な土地利用の誘導に努めます。

(2) 準工業地域におけるものづくりのまちの保全と住工調和の市街地形成

①準工業地域におけるものづくりのまちの保全

- ・久地・宇奈根地区は、「住工調和エリア」として、製造業の基盤技術を中心とした中小工場の集積と操業環境の維持・向上をめざします。
- ・北見方・下野毛地区は、住工が調和したまちとして、工場の操業環境を維持するとともに、住宅地との調和をめざします。
- ・地区計画や建築協定等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。

②道路等の都市基盤施設整備

- ・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とらえて狭あい道路の拡幅整備の促進に努めます。

4 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

<現状・課題>

- ・自然的土地利用では、農地と山林の減少が著しく、15 年前に比べて、当時の 6 割程度に減少しています。
- ・多摩丘陵の緑の軸線は、高津区に残された貴重な自然的環境資源です。しかし、近年は、住宅開発等により大規模な土地利用転換が行われ、緑の減少が進んでおり、緑地の保全や良好な開発の誘導が課題となっています。
- ・農地については、平たん地や丘陵地に生産緑地が点在していますが、都市農地の役割を認識し、営農環境を支えていくことが求められています。また、周辺への共同住宅等の建設が営農環境を阻害することもあり、土地利用のルール化も求められています。
- ・久末、新作の市街化調整区域を中心に、優良な農地が広がっています。しかし、資材置場など、開発許可の対象とならない土地利用もみられ、その整序が求められています。
- ・多摩川、二ヶ領用水、平瀬川等の水辺空間は、河川環境や沿岸の景観面等に改善すべき点が残されています。
- ・区内には、多くの遺跡や文化財・寺社等の歴史的資源が現存していますが、これらを保全するとともに、点在する歴史的資源をどのように連携させていくかが課題となっています。

- ・市街化調整区域は、都市における貴重な里地里山環境が残されているとともに、新鮮な農産物の供給機能を持っていることから、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します。
- ・資材置場など開発許可の対象とならない無秩序な土地利用が進んでいる地域もみられることから、優良な農地の保全と良好な斜面緑地の保全、良好な集落環境の維持・改善等、里地里山環境の保全に配慮した計画的土地利用を進めるための方針づくりを進めます。

(1) 優良な農地の保全

- ・久末地区、新作地区の市街化調整区域は、優良な農地が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、利用権の設定等による認定農業者等への利用集積や援農ボランティア等の市民の取組を支援し、その保全と有効利用を促進します。
- ・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家、市民と共に取り組めます。

(2) 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、地権者の理解と協力を得ながら、特別緑地保全地区の指定等、様々な緑地保全施策により、その保全に努めます。

(3) 計画的な土地利用の推進

- ・良好な自然環境が残されている一方で、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、土地利用の整序を図るために、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、農地や緑地の保全や集落環境の維持改善等に向けた土地利用のルールづくりを検討します。
- ・土地区画整理事業が着手されることが確実な区域は、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。

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）	・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 ・さらなる都市機能の強化が課題	⇒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 ⇒都市機能の強化を図るために、地区計画等を活用し、基盤整備と一体となった土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進 ⇒高層の都市型住宅の建築にあたっては、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、商業振興施策や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）	・鉄道駅や住宅地における商店街等を中心に、地区コミュニティの核としての市街地形成が課題 ・交通結節点としての基盤が未整備な地域も存在	⇒生活拠点としての機能強化を図るために、地区コミュニティの核としての商業、サービスその他の業務の利便を増進する中密度の複合的な土地利用を誘導 ⇒街なみ形成や居住環境の確保等を考慮した都市型住宅等を誘導 ⇒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、生活を支える利便性の高い身近な商業地を形成 ⇒道路等の整備や土地利用転換の機会をとらえた街なみの形成を促進
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）	・土地区画整理事業等により整備された計画的な住宅地	⇒低層住居専用地域では、低層の戸建住宅と共同住宅と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と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、住環境の保全・向上を図る ⇒保全を図るべき斜面緑地については、地権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)	・住宅地としての道路や公園等の都市基盤が未整備なまま、スプロール的に市街化が進んだ地域 ・戸建住宅と共同住宅との混在が課題 ・農地と住宅との混在や、丘陵地特有の狭あい道路が課題	⇒低層住居専用地域では、低層の戸建住宅と共同住宅と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と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、緑地や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形成を促進 ⇒建物の建替更新の機会をとらえ、狭あい道路拡幅や地権者による土地区画整理事業等を支援し、住環境の改善を促進 ⇒保全を図るべき斜面緑地については、地権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)	・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 ・戸建住宅と共同住宅との混在が課題 ・一定規模以上の総合設計等により、良好な住宅地が形成されている市街地	⇒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、向上を誘導 ⇒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・向上を誘導
⑥平たん部住環境向上エリア (中高層住居専用地域等)	・住宅地としての道路や公園等の都市基盤が未整備なまま、スプロール的に市街化が進んだ地域 ・戸建住宅と共同住宅との混在が課題 ・農地と住宅との混在や狭あい道路が課題	⇒戸建住宅と中高層の共同住宅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、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とらえて、狭あい道路拡幅や地権者による土地区画整理事業を支援し、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・協調化による建て替えを促進 ⇒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等)	・計画的に開発された中高層の集合住宅が集積している地域 ・一定の基盤が整備されているが、建物が老朽化している地域では、その適正な維持管理や建て替えが課題	⇒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、団地の良好な維持管理や建て替え等を促進 ⇒民間の大規模な住宅団地の建て替えにあたっては、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要請 ⇒老朽化した市営住宅については、改善、修繕等を計画的に行うとともに、建て替えにあたっては、団地を核とした周辺地域の住環境の改善や街なみ形成、福祉施策との連携を考慮

工業・産業系	⑧住工調和エリア (準工業地域等)	・準工業地域として中小工場が集積している地域 ・スプロール的に市街化が進んだため、道路等の基盤施設が未整備 ・近年、工場跡地に住宅等が立地し、操業環境の維持と住環境の改善が課題	⇒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土地利用ルールづくりを支援し、工場の操業環境を維持していくとともに、住環境との調和を誘導
	⑨産業高度化エリア (工業地域等)	・南武線沿線を中心に、都市型工業が集積している地域 ・産業構造の変化に伴い、研究開発機能への転換や、住宅等への土地利用転換も進行	⇒生産機能の高度化、研究開発機能の集積、新産業の創出等の産業の育成・誘導を図り、地域環境と調和する都市型工業地の形成を促進 ⇒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)	・幹線道路の沿道で、商業・業務と住宅が複合化した市街地 ・倉庫等の物流施設が立地している地区もある	⇒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の形成を促進
⑪主な公園・緑地		・緑ヶ丘霊園・多摩川緑地等の緑の拠点となる公園・緑地	⇒公園は、自然環境の中でレクリエーションや災害時の避難等を目的とする公共空地として、また、緑地は、自然環境の保全と公害の緩和、災害の防止、景観の向上等を目的とする公共空地として、計画的に配置し、整備・維持管理を推進
⑫市街化調整区域		・広域的な多摩丘陵の一部を担い、新鮮な農産物を供給するとともに、首都圏における貴重な緑地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	⇒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斜面緑地の保全 ⇒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、土地利用の整序を検討 ⇒土地区画整理事業が着手されることが確実な区域は、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