

第 5 部

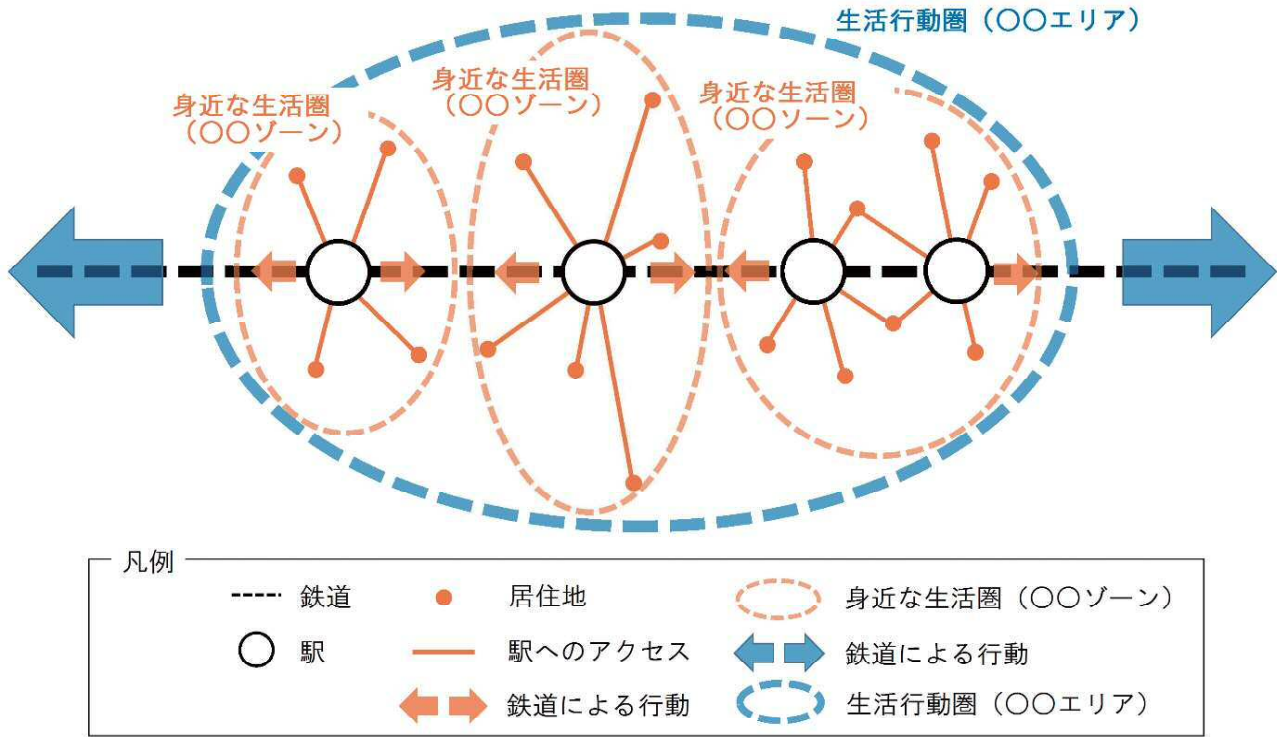
身近な生活圏別の
沿線まちづくりの
考え方

I 身近な生活圏別の沿線まちづくりの基本的な考え方

1 目的

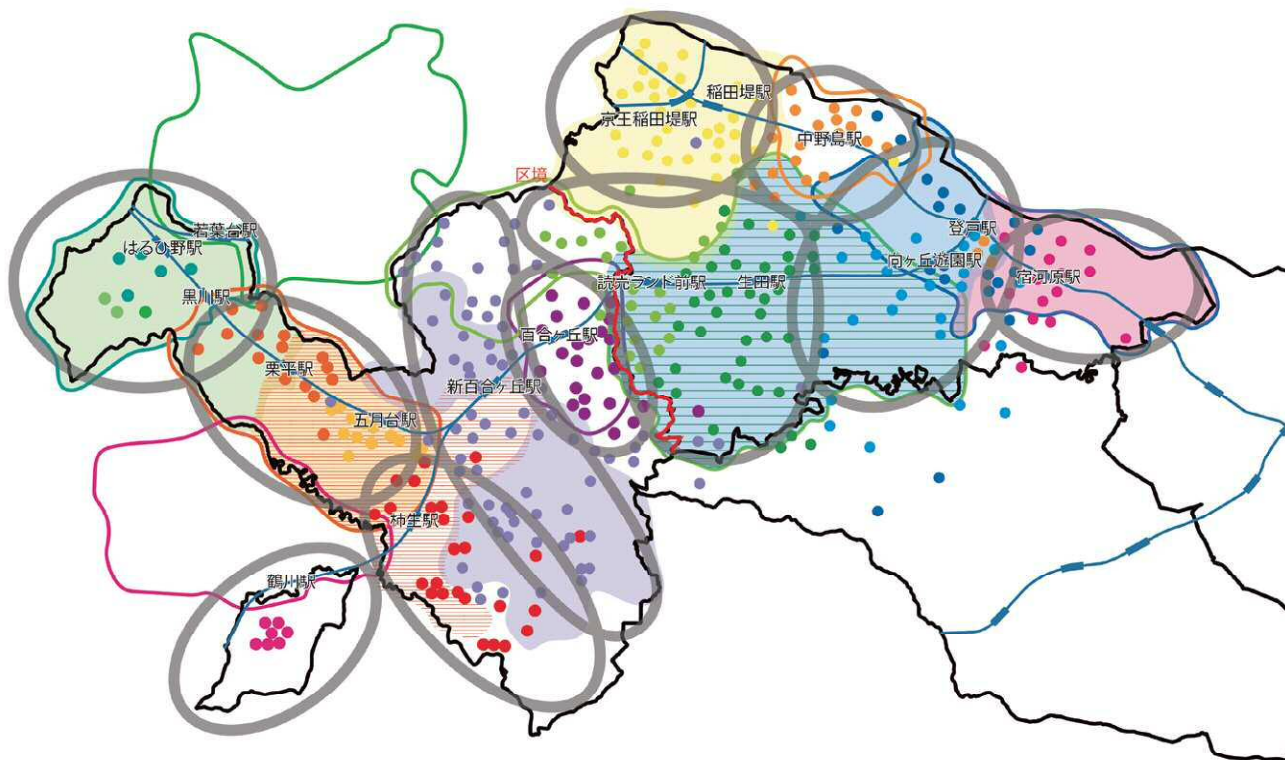
- ・市民の生活行動圏は、鉄道沿線を主軸に広域的に展開しており、日常的な生活圏（身近な生活圏）は鉄道駅と各々の居住地を中心とした比較的狭い範囲で展開しています。
- ・高齢化や人口減少を見据えると、日常的な買い物や身近なコミュニティの形成単位などは身近な生活圏の中で行えることが望ましく、沿線まちづくりを進めるにあたっては、広域的な視点とともに、地域に身近な視点も重要であると考えます。
- ・全体構想においては、鉄道を軸に市民の生活行動圏が「北部エリア」、「中部エリア」、「川崎・小杉駅周辺エリア」、「川崎駅・臨海部周辺エリア」の4つに分けられることに着目し、それぞれのエリアにおけるまちづくりの基本的な考え方を示しました。
- ・そこで、区別構想においては、市民が主体となるまちづくり活動に役立てていただくことを目的として、身近な生活圏ごとにまちの特徴やまちづくりの方針を整理し、それぞれのゾーン内に掲げられている主なまちづくりの方針を明確にします。

■生活行動圏と身近な生活圏の関係（イメージ）



2 北部エリアにおける「身近な生活圏」

- 北部エリア内における「身近な生活圏」は、各鉄道駅の利用圏とおおむね一致すると考え、通勤・通学や日常的な活動における鉄道駅の利用圏等を踏まえ、次のとおり、11個のゾーンを設定しました。



凡例			
	各駅を初乗りとする定期券利用者の20%以上が居住する範囲 ※1		
	各駅を最寄り駅とする市民アンケート回答者の居住地 ※2		
	百合ヶ丘駅		稲田堤・京王稲田堤駅
	新百合ヶ丘駅		中野島駅
	柿生駅		宿河原駅
	鶴川駅		登戸駅
	五月台駅		向ヶ丘遊園駅
	栗平駅		生田駅
	黒川駅		読売ランド前駅
	はるひ野駅		身近な生活圏
	若葉台駅		

※1 出典「大都市交通センサス（平成27（2015）年）」を基に作成

※2 出典「都市計画マスタープラン改定に向けたアンケート調査（平成27（2015）年）」を基に作成

Ⅱ 身近な生活圏のまちづくり

登戸・向ヶ丘遊園駅ゾーン

<ゾーンの概要>
 (1) 位置
 【北部エリアにおける身近な生活圏】

—凡例—
 鉄道・駅 北部エリア
 方針図の範囲 多摩区
 当該ゾーン 当該ゾーン以外

(2) 土地利用現況

凡例
 自然的土地利用
 農地
 山林
 河川、水面、水路
 荒地、海浜、河川敷
 都市的土地利用
 住宅系土地利用
 商業系土地利用
 工業系土地利用
 運輸施設用地、供給処理施設用地
 公共用地、文教・厚生用地
 公共空地・民間空地
 その他の空地
 道路用地
 鉄道用地
 市区界

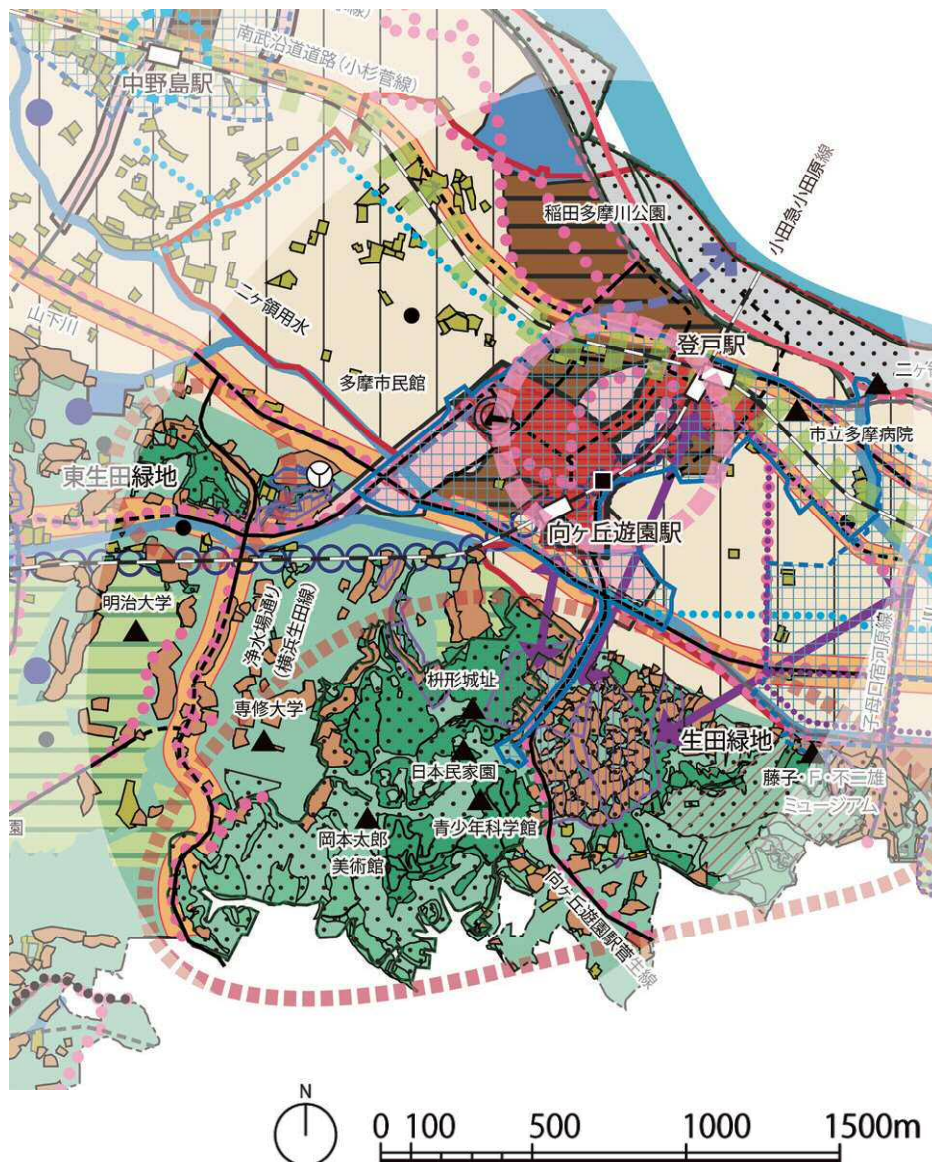
出典：都市計画基礎調査（平成27（2015）年）

登戸土地区画整理事業が進められている登戸地区や生田緑地周辺の東生田地区などを含むゾーンです。津久井道沿いの宿場町として発展してきましたが、昭和30～40年代にかけて農地がスプロールの的に宅地化されたため、道路や公園等の都市基盤が未整備な地域があります。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区では、北部エリアの「地域生活拠点」として、また、多摩区の拠点として、J R南武線と小田急小田原線が結節する立地的な優位性や、多摩川や生田緑地の玄関口としての特徴を活かし、登戸駅、向ヶ丘遊園駅の2つの鉄道駅が連携し、都市機能がコンパクトに集約した魅力ある拠点形成をめざします。
- 登戸駅と向ヶ丘遊園駅、多摩区総合庁舎等の公共施設を結ぶ街路沿いに、沿道型の商業集積地の形成を誘導し、各々の施設を核として、賑わいとともにも多世代の交流を育む個性ある地域生活拠点をめざします。
- 多摩川とその支川沿いの住宅地は、農地がスプロールの的に宅地化し、道路や公園等の基盤施設が未整備な地域があることから、「平たん部住環境向上エリア」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図ります。(①)
- 平たん部住環境向上エリアでは、住宅の建築・建替えの機会にあわせた狭あい道路の拡幅への支援や、住環境の改善に向けた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。(①)
- 踏切道改良促進法に基づき改良すべき踏切道として指定された、登戸1号については、抜本的対策だけではなく、必要に応じて当面の対策や踏切道の周辺対策等、地域の実情にあわせた改良計画を検討します。(②)
- 貴重な自然環境を将来にわたって守り、歴史・文化資源等を持続可能な形で継承し、まちと自然、人と人をつなげる回遊性の高い生田緑地をめざします。
- 登戸駅、向ヶ丘遊園駅から生田緑地を結ぶ主要なアクセス動線において、安全性・快適性に配慮した道路の改善に努めるとともに、生田緑地とのつながりが感じられる景観にも配慮した歩行者動線の整備を推進します。(③)

■方針図



<p>—方針—</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業業務エリア 地域商業エリア 丘陵部住環境保全エリア 丘陵部住環境向上エリア 平たん部住環境調和エリア 平たん部住環境向上エリア(①) 産業高度化エリア 幹線道路沿道エリア 道路緩衝エリア 公園緑地の拠点 優先的に保全を図るべき緑地 保全すべき緑地 保全対象の緑地 都市計画道路代替候補 サイクリングコース 		<ul style="list-style-type: none"> 小田急小田原線複々線化 鉄道新規ネットワーク* JR南武線長編成化 JR南武線駅アクセス向上 踏切道改良促進法に基づく指定踏切道の対策推進(②) 重点整備地区 バリアフリー推進地区 協働による防災まちづくりの推進地区 都市景観の形成 緑化推進重点地区 多摩川と沿線空間の連携 生田緑地へのアクセス改善(③) 五反田川放水路整備事業 向ヶ丘遊園跡地の適正な土地利用 		<p>—基本凡例—</p> <ul style="list-style-type: none"> 区役所・出張所・連絡所 鉄道 自動車専用道路 都市計画道路(完成・概成区間) 都市計画道路(事業・計画区間) その他の主要な道路 河川 水路 市街化調整区域 防火地域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害警戒区域 地域防災拠点(中学校) 避難所 消防署 広域避難場所 生産緑地 特別緑地保全地区 主な公園・緑地等 主な施設 路線バスネットワーク コミュニティ交通経路 区境 	
--	--	--	--	---	--

※鉄道新規ネットワークは具体的な位置を示すものではありません。

※凡例には本ゾーンで使用していないものもあります。
 ※凡例中の丸数字は「ゾーン内の主なまちづくりの方針」に対応しています。

平成30年3月現在

生田・読売ランド前駅ゾーン

<ゾーンの概要>

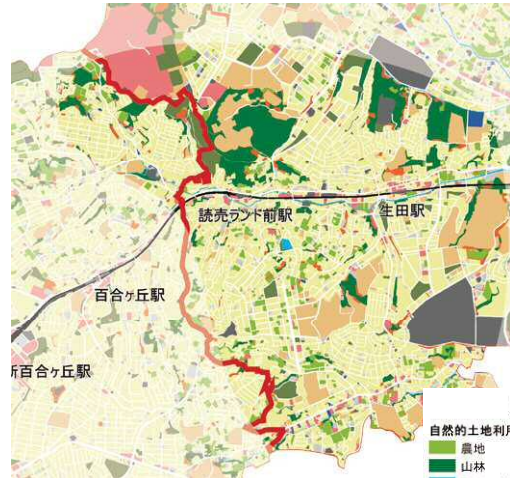
出典：都市計画基礎調査（平成27（2015）年）

(1) 位置

【北部エリアにおける身近な生活圏】



(2) 土地利用現況

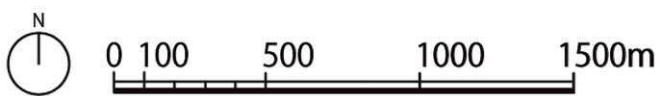
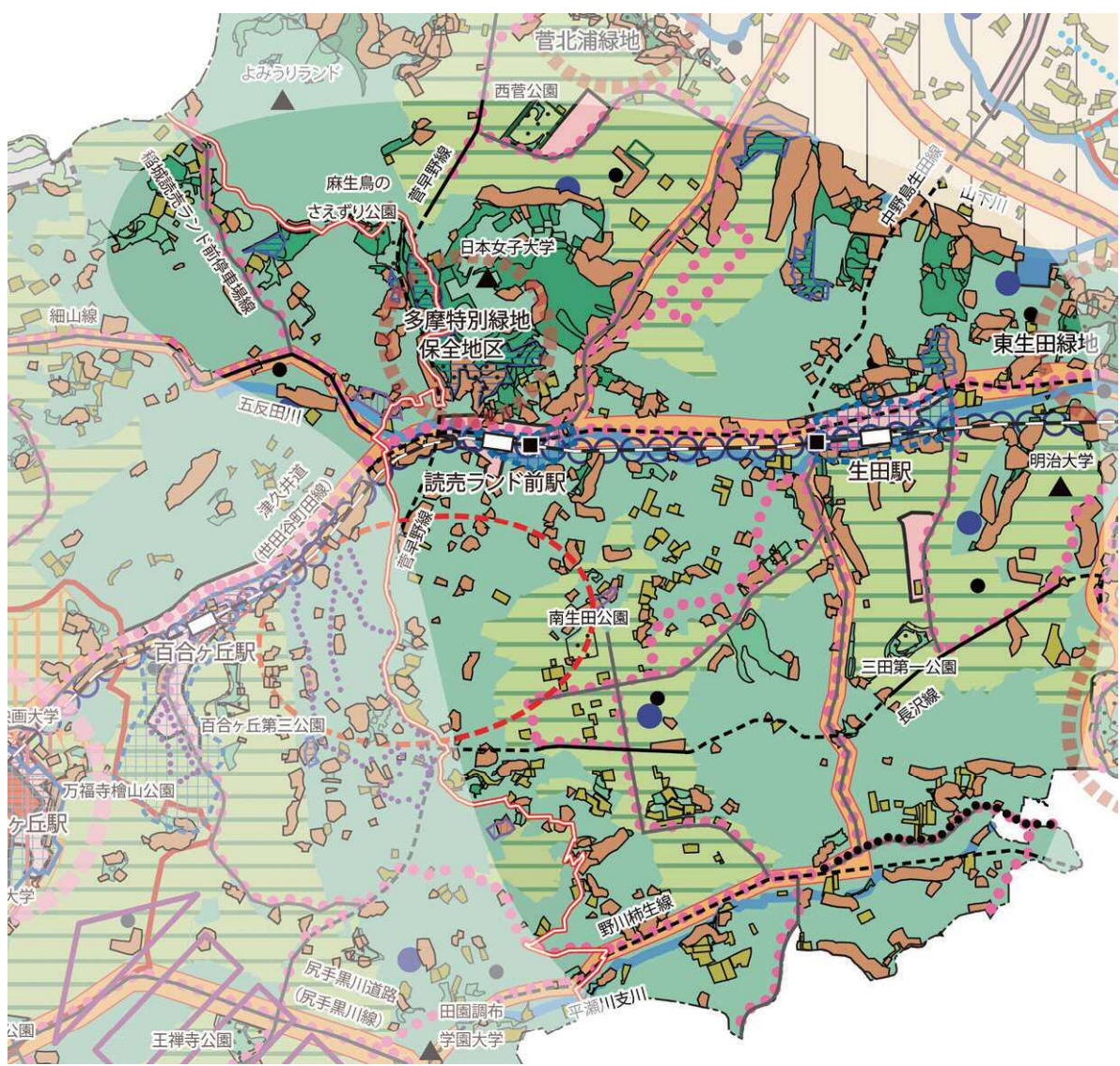


両駅周辺の生田地区をはじめ、路線バスによりつながる長沢地区や多摩美地区（麻生区）などを含む広いゾーンです。両駅は、昭和2（1927）年に開設されましたが、昭和40年代に駅周辺で土地区画整理事業が行われるまで大きな開発は行われませんでした。土地区画整理事業により住環境は良好である一方、多摩区内で最も高齢化が進んでいます。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 生田駅、読売ランド前駅周辺では、長期的には小田急線の複々線化事業や世田谷町田線の拡幅にあわせて、駅前空間の改善や駅前にふさわしい土地利用を図ります。それらが実現するまでの間は鉄道事業者の取組や住民のまちづくり活動を支援し、駅前の道路空間の改善や、交通安全施設の改良等に努めます。
- 土地区画整理事業や大規模な宅地開発等により、道路や公園等の基盤整備が進み、比較的良好な住環境が形成されている地域は、「丘陵部住環境保全エリア」として、低層住居専用地域では、低層の戸建住宅と共同住宅が調和した低密度の土地利用を図ります。(①)
- 丘陵部住環境保全エリアでは、住環境を維持・保全するために、地区計画や建築協定、地区まちづくり育成条例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。(①)
- 野川柿生線（横浜生田線～西長沢交差点）については、都市計画道路網の見直し方針に基づき、既存道路に機能を代替することによって、都市計画道路としての機能や役割を早期に発揮させ、効率的・効果的な幹線道路網の構築を推進します。(②)
- 踏切道改良促進法に基づき改良すべき踏切道として指定された、生田1号及び生田4号については、抜本的対策だけでなく、必要に応じて当面の対策や踏切道の周辺対策等、地域の実情にあわせた改良計画を検討します。(③)
- 火災延焼等のリスクがある読売ランド前駅周辺等の一部地域では、町会、自治会、自主防災組織等を中心とした地域住民との協働による防災まちづくりを推進し、地域課題の抽出・共有を図るとともに、対策の検討とその実現に向けた防災活動を支援し、地域防災力の向上をめざします。(④)

■方針図



一方針一		一基本凡例一	
商業業務エリア	小田急小田原線複々線化	区役所・出張所・連絡所	生産緑地
地域商業エリア	鉄道新規ネットワーク*	鉄道	特別緑地保全地区
丘陵部住環境保全エリア(①)	JR南武線長編成化	自動車専用道路	主な公園・緑地等
丘陵部住環境向上エリア	JR南武線駅アクセス向上	都市計画道路(完成・概成区間)	主な施設
平たん部住環境調和エリア	踏切道改良促進法に基づく指定踏切道の対策推進(③)	都市計画道路(事業・計画区間)	路線バスネットワーク
平たん部住環境向上エリア	重点整備地区	その他の主要な道路	コミュニティ交通経路
産業高度化エリア	バリアフリー推進地区	河川	区境
幹線道路沿道エリア	協働による防災まちづくりの推進地区(④)	水路	
道路緩衝エリア	都市景観の形成	市街化調整区域	
公園緑地の拠点	緑化推進重点地区	防火地域	
優先的に保全を図るべき緑地	多摩川と沿線空間の連携	急傾斜地崩壊危険区域	
保全すべき緑地	生田緑地へのアクセス改善	土砂災害警戒区域	
保全対象の緑地	五反田川放水路整備事業	地域防災拠点(中学校)	
都市計画道路代替候補(②)	向ヶ丘遊園跡地の適正な土地利用	避難所	
サイクリングコース		消防署	
		広域避難場所	

*鉄道新規ネットワークは具体的な位置を示すものではありません。

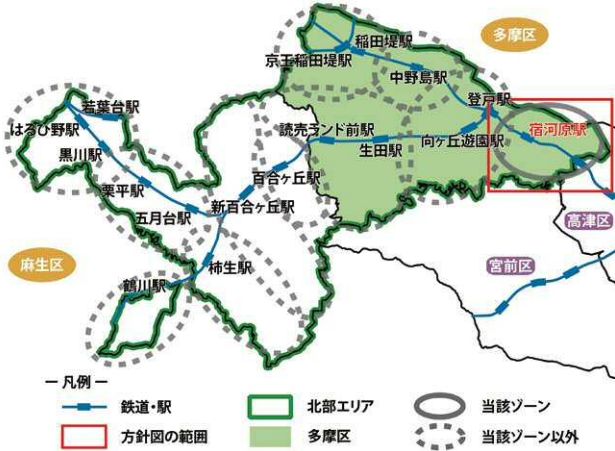
平成30年3月現在
 ※凡例には本ゾーンで使用していないものもあります。
 ※凡例中の丸数字は「ゾーン内の主なまちづくりの方針」に対応しています。

宿河原駅ゾーン

<ゾーンの概要>

(1) 位置

【北部エリアにおける身近な生活圏】



(2) 土地利用現況

出典：都市計画基礎調査（平成27（2015）年）

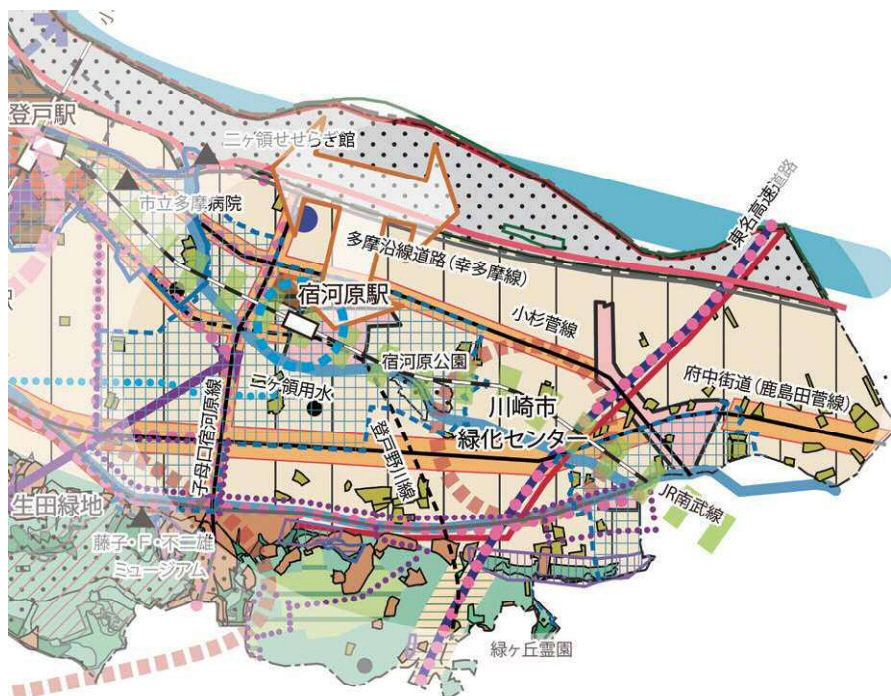


宿河原地区や長尾地区などを含むゾーンです。多摩川とその支川である二ヶ領用水沿いで、農地がスプロール的に宅地化されることによって市街地が形成されたため、道路や公園等の基盤施設が未整備な地域があります。ゾーン内には、二ヶ領用水沿いの桜並木や藤子・F・不二雄ミュージアムなどの地域資源がありますが、駅前商店街には空き店舗がみられます。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 宿河原駅周辺では、商店街の中に空き店舗が目立ち始めていることから、商業振興施策と連携し、空き店舗の活用や街なみ景観の向上などの地域活性化に向け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ます。
- 宿河原駅においては、駅アクセスの向上や駅周辺の特성에 応じた駅前空間の改善に向け、橋上駅舎化等の整備を検討します。(①)
- 多摩川や二ヶ領用水沿いの住宅地は、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域があることから、「平坦部住環境向上エリア」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図ります。(②)
- 平坦部住環境向上エリアでは、住宅の建築・建替えの機会にあわせた狭あい道路の拡幅への支援や、住環境の改善に向けた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。(②)
- 長尾台地区において住民の主体的な取組により本格運行されているコミュニティ交通「あじさい号」の運行維持の取組を支援します。(③)
- 宿河原駅から生田緑地を結ぶ主要なアクセス動線において、安全性・快適性に配慮した道路の改善に努めるとともに、生田緑地とのつながりが感じられる景観にも配慮した歩行者動線の整備を推進します。(④)
- 生田緑地と多摩川や二ヶ領用水を連携させ、回遊性を高めるなど、地域の活性化に向けて、駅から、これらの資源をつなぐ動線の魅力づくりをめざします。

■方針図



—方針—

商業業務エリア	小田急小田原線複々線化
地域商業エリア	鉄道新規ネットワーク*
丘陵部住環境保全エリア	JR南武線長編成化
丘陵部住環境向上エリア	JR南武線駅アクセス向上(①)
平たん部住環境調和エリア	踏切道改良促進法に基づく指定踏切道の対策推進
平たん部住環境向上エリア(②)	重点整備地区
産業高度化エリア	パリアフリー推進地区
幹線道路沿道エリア	協働による防災まちづくりの推進地区
道路緩衝エリア	都市景観の形成
公園緑地の拠点	緑化推進重点地区
優先的に保全を図るべき緑地	多摩川と沿線空間の連携
保全すべき緑地	生田緑地へのアクセス改善(④)
保全対象の緑地	五反田川放水路整備事業
都市計画道路代替候補	向ヶ丘遊園跡地の適正な土地利用
サイクリングコース	

※鉄道新規ネットワークは具体的な位置を示すものではありません。

—基本凡例—

区役所・出張所・連絡所	生産緑地
駅	特別緑地保全地区
自動車専用道路	主な公園・緑地等
都市計画道路(完成・概成区間)	主な施設
都市計画道路(事業・計画区間)	路線バスネットワーク
その他の主要な道路	コミュニティ交通経路(③)
河川	区境
水路	
市街化調整区域	
防火地域	
急傾斜地崩壊危険区域	
土砂災害警戒区域	
地域防災拠点(中学校)	
避難所	
消防署	
広域避難場所	

平成30年3月現在

※凡例には本ゾーンで使用していないものもあります。
 ※凡例中の丸数字は「ゾーン内の主なまちづくりの方針」に対応しています。

中野島駅ゾーン

<ゾーンの概要>

(1) 位置



(2) 土地利用現況

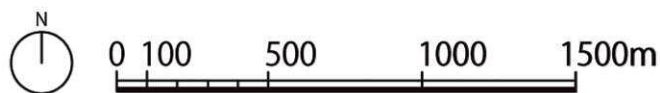


中野島地区を中心とした小さなゾーンです。農地がスプロール的に宅地化されることによって市街地が形成されましたが、現在でも生産緑地地区をはじめ、農地が豊富に残されています。平坦な地形のため、歩きやすいまちですが、狭あいな道路など基盤施設が未整備な地域があります。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 中野島駅周辺では、梨畑や田畑などの農地が多く残されていることから、生産緑地地区の指定等により、良好な都市環境の形成に資する農地を保全するとともに、農家の営農意向や宅地化意向を踏まえ、住民の発意による土地利用ルールの方針等を支援し、農地と住宅地が調和した良好な市街地の形成をめざします。
- 中野島駅においては、駅アクセスの向上や駅周辺の特성에 応じた駅前空間の改善に向け、橋上駅舎化等の整備を推進します。(①)
- 多摩川とその支川沿いの住宅地は、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域があることから、「平坦部住環境向上エリア」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図ります。(②)
- 平坦部住環境向上エリアでは、住宅の建築・建替えの機会にあわせた狭あい道路の拡幅への支援や、住環境の改善に向けた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。(②)
- 中野島駅周辺地区においては、自転車利用基本方針に基づき、安全で快適な自転車ネットワークの構築に向け、自転車通行環境整備を推進します。
- 良好な都市環境の形成に資する一団の優良な農地は、生産緑地地区への指定を促進し、一層の保全に努めます。(③)
- 生産緑地地区の指定から30年を迎える農地のうち、その後も良好な都市環境の形成を図るうえで保全の必要がある農地は、農家の営農意向等を基に特定生産緑地に指定し、保全するとともに、その後も指定期限を延長するなど、継続的な保全に努めます。(③)

■方針図



<p>—方針—</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業業務エリア 地域商業エリア 丘陵部住環境保全エリア 丘陵部住環境向上エリア 平たん部住環境調和エリア 平たん部住環境向上エリア(②) 産業高度化エリア 幹線道路沿道エリア 道路緩衝エリア 公園緑地の拠点 優先的に保全を図るべき緑地 保全すべき緑地 保全対象の緑地 都市計画道路代替候補 サイクリングコース 小田急小田原線複々線化 鉄道新規ネットワーク* JR南武線長編成化 JR南武線駅アクセス向上(①) 踏切道改良促進法に基づく指定踏切道の対策推進 重点整備地区 バリアフリー推進地区 協働による防災まちづくりの推進地区 都市景観の形成 緑化推進重点地区 多摩川と沿線空間の連携 生田緑地へのアクセス改善 五反田川放水路整備事業 向ヶ丘遊園跡地の適正な土地利用 <p>※鉄道新規ネットワークは具体的な位置を示すものではありません。</p>		<p>—基本凡例—</p> <ul style="list-style-type: none"> 区役所・出張所・連絡所 駅 自動車専用道路 都市計画道路(完成・概成区間) 都市計画道路(事業・計画区間) その他の主要な道路 河川 水路 市街化調整区域 防火地域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害警戒区域 地域防災拠点(中学校) 避難所 消防署 広域避難場所 生産緑地(③) 特別緑地保全地区 主な公園・緑地等 主な施設 路線バスネットワーク コミュニティ交通経路 区境 <p style="text-align: right;">平成30年3月現在</p>	
---	--	--	--

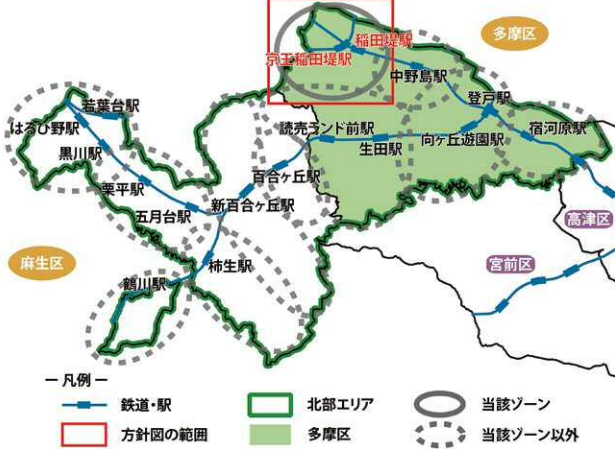
※凡例には本ゾーンで使用していないものもあります。
 ※凡例中の丸数字は「ゾーン内の主なまちづくりの方針」に対応しています。

稲田堤・京王稲田堤駅ゾーン

<ゾーンの概要>

(1) 位置

【北部エリアにおける身近な生活圏】



(2) 土地利用現況

出典：都市計画基礎調査（平成27（2015）年）

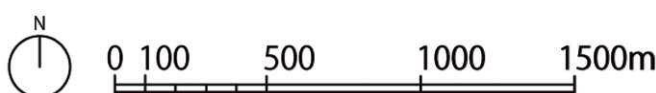


稲田堤・京王稲田堤駅ゾーンは、戦国時代に合戦の舞台となった小沢城址のある菅地区などを含むゾーンです。駅周辺の平坦部では、農地がスプロール的に宅地化された一方で、丘陵部では土地区画整理事業により計画的な宅地化が行われました。当該ゾーン内の菅町会は日本最大ともいわれ、活発な地域活動が行われています。

<ゾーン内の主なまちづくりの方針>

- 稲田堤駅、京王稲田堤駅周辺では、魅力ある商店街の形成を図り、安全で快適な回遊性のある歩行者動線の確保に努めるとともに、商業振興施策と連携し、地域活性化に向け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ます。
- 稲田堤駅においては、駅アクセスの向上や駅周辺の特性に応じた駅前空間の改善に向け、橋上駅舎化等の整備を推進します。(①)
- 多摩川とその支川、大丸用水沿いの住宅地は、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域があることから、「平坦部住環境向上エリア」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図ります。(②)
- 平坦部住環境向上エリアでは、住宅の建築・建替えの機会にあわせた狭あい道路の拡幅への支援や、住環境の改善に向けた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。(②)
- 踏切道改良促進法に基づき改良すべき踏切道として指定された、観光道については、抜本的対策だけでなく、必要に応じて当面の対策や踏切道の周辺対策等、地域の実情にあわせた改良計画を検討します。(③)
- 誰もが過ごしやすい多摩川をめざし、多摩川サイクリングコースの延伸整備を進めるとともに、自転車と歩行者が安全に利用できるよう、サイクリングコースの拡幅や路面表示の設置など利用環境の向上に取り組みます。(④)
- 稲田公園は、区を代表する地区公園として、近接する多摩川と一体となった公園緑地の拠点形成により緑と水の連続性・回遊性の向上を図ります。また、地域の更なる魅力向上に向け、民間活力の導入を視野に入れた公園施設の有効活用を検討を進めます。(⑤)

■方針図



-方針-		-基本凡例-	
商業業務エリア	小田急小田原線複々線化	区役所・出張所・連絡所	生産緑地
地域商業エリア	鉄道新規ネットワーク*	駅	特別緑地保全地区
丘陵部住環境保全エリア	JR南武線長編成化	自動車専用道路	主な公園・緑地等
丘陵部住環境向上エリア	JR南武線駅アクセス向上(①)	都市計画道路(完成・概成区間)	主な施設
平たん部住環境調和エリア	踏切道改良促進法に基づく指定踏切道の対策推進(③)	都市計画道路(事業・計画区間)	路線バスネットワーク
平たん部住環境向上エリア(②)	重点整備地区	その他の主要な道路	コミュニティ交通経路
産業高度化エリア	バリアフリー推進地区	河川	区境
幹線道路沿道エリア	協働による防災まちづくりの推進地区	水路	
道路緩衝エリア	都市景観の形成	市街化調整区域	
公園緑地の拠点	緑化推進重点地区	防火地域	
優先的に保全を図るべき緑地	多摩川と沿線空間の連携(⑤)	急傾斜地崩壊危険区域	
保全すべき緑地	生田緑地へのアクセス改善	土砂災害警戒区域	
保全対象の緑地	五反田川放水路整備事業	地域防災拠点(中学校)	
都市計画道路代替候補	向ヶ丘遊園跡地の適正な土地利用	避難所	
サイクリングコース(④)		消防署	
		広域避難場所	

*鉄道新規ネットワークは具体的な位置を示すものではありません。

平成30年3月現在

※凡例には本ゾーンで使用していないものもあります。
※凡例中の丸数字は「ゾーン内の主なまちづくりの方針」に対応しています。

