

第4部

分野別の基本方針

I 土地利用

<現状・課題>

①芸術・文化資源を活用した地域の活性化

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区は、芸術・文化を振興する拠点としてまちづくりが進められ、シネマコンプレックス（複合映画館）、川崎市アートセンター、昭和音楽大学などが立地しています。
- ・地域住民が身近に芸術・文化活動に触れられる環境づくりや観光・交流による地域の活性化がより一層求められています。

②横浜市営地下鉄3号線の延伸計画

- ・横浜市営地下鉄3号線については、あざみ野駅から新百合ヶ丘駅まで延伸する計画が進められていることから、新百合ヶ丘駅の交通結節機能の強化、横浜市方面へのアクセス向上、さらなる商業施設の充実等が期待されています。

③身近な駅とその周辺の整備

- ・今後の人口減少や高齢化の進展を見据え、近隣の駅と機能や役割を分担しながら、それぞれのまちが主役となり、地域住民の暮らしを支える身近な駅周辺の整備が求められています。
- ・特に、柿生駅周辺では、市街地再開発事業に向けた取組が進められていることから、隣接する新百合ヶ丘駅周辺地区の拠点機能を補完するとともに、都市機能を適切に連携・分担することによって、沿線の魅力をさらに高めることが期待されています。

④人口動向や地域特性を踏まえた住環境の整備

- ・東京都心のベッドタウンとして開発された住宅地の多くは、ほぼ同世代の市民が居住しているため、一斉に高齢化を迎えることが予想されます。
- ・麻生区内の多くは、低層住居専用地域となっているため、商業施設等の立地に制限がありますが、高齢化の進展等に伴い、住まいに身近な地域にも商業施設や医療施設、地域福祉施設等が求められています。
- ・高齢化や人口減少が進む地域においては、地域のコミュニティが希薄化することが懸念されているため、多様な世代の交流や助け合いをスムーズに行うことのできる場づくりを進め、子どもから高齢者まで誰もが心地よさを感じられる地域づくりが求められています。
- ・全国各地で地震、大雨等による甚大な被害が発生していることから、被害の軽減に資する住環境の改善が求められています。

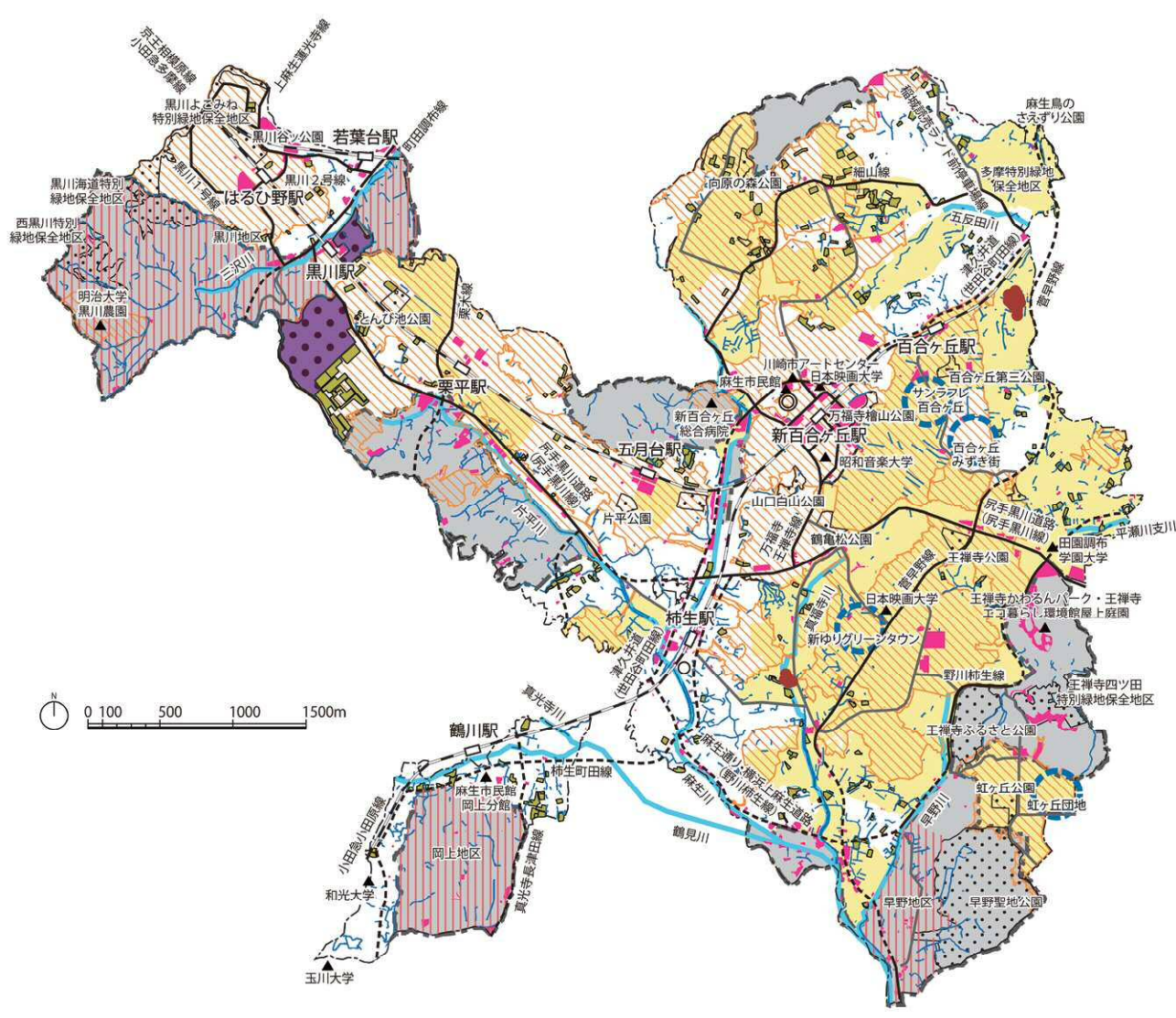
⑤マイコンシティの活用

- ・栗木地区、黒川地区のマイコンシティには、研究開発型企業の誘致が進められた結果、多くの企業が集積しているため、地区内の企業交流が活発化し、麻生区発の新事業・新商品の創出が期待されています。
- ・一方で、マイコンシティに立地する企業と周辺地域との関わりが薄いことが指摘されており、マイコンシティに立地する企業を地域資源として捉え、地域の活性化に活かしていくことが求められています。

⑥高まる農へのニーズ

- ・農に対する市民のニーズが年々高まっていることから、地産地消の取組や農と触れ合う機会の提供などを進め、農を活かした地域の魅力やブランド力をさらに高めることが求められています。
- ・一方で、農業従事者の高齢化や後継者の不在などが課題となっており、農業の活性化や持続可能な農業経営を支援する取組が求められています。

■現状図



—凡例—

- | | | |
|---|-----------|-----------------|
| かわさきマイコンシティ | 生産緑地 | 区役所・出張所・連絡所 |
| 土地区画整理事業等※(完了)
※土地区画整理事業、5ha以上の
開発行為及び宅地造成等 | 高齢化率21%～ | 鉄道 |
| 農業振興地域 | 幅員4m未満の道路 | 都市計画道路(完成・概成区間) |
| 商業系土地利用 | | 都市計画道路(事業・計画区間) |
| 主な大規模団地 | | その他の主要な道路 |
| 市営住宅 | | 河川 |
| | | 主な公園・緑地等 |
| | | 市街化調整区域 |

1 広域拠点としての新百合ヶ丘駅周辺地区のまちを育みます

(1) 芸術・文化の薫りがする多世代にとって魅力ある広域拠点の形成

①広域拠点としての新百合ヶ丘駅周辺地区

- ・新百合ヶ丘駅周辺地区では、北部エリアの「広域拠点」として、さらに芸術・文化のまちとして、充実した都市機能や快適な住環境、芸術・文化等の地域資源を活かすとともに、横浜市営地下鉄3号線の延伸を踏まえた新百合ヶ丘駅の交通結節機能の強化や駅周辺の回遊性の向上、また、民間活力を活かした土地利用転換や大規模施設の更新等を適切に誘導・推進し、麻生区をはじめ、北部エリアの活性化に資する、より広域的で質の高い魅力ある拠点の形成をめざします。



新百合ヶ丘駅周辺地区

②芸術・文化の薫りがする広域拠点

- ・川崎市アートセンターをはじめ、昭和音楽大学や日本映画大学などの麻生区内に集積する芸術・文化施設を活かしながら、多様な主体が連携することにより、地域活性化や地域ブランド化をめざす「しんゆり・芸術のまち」の取組を区全体に広げ、「芸術・文化のまち麻生」の確立をめざします。
- ・川崎市アートセンターを核とした市民の文化・交流を支える拠点として、関連団体等と連携して情報発信を促進するとともに、地域資源を活かした賑わいや交流の創出など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。
- ・芸術・文化施設の立地や農業等の地場産業などの地域資源を活かし、魅力的な商業施設の立地など商業振興施策と連携した土地利用の誘導に努めます。

(2) 各地区の土地利用の方針

①中心街区（新百合ヶ丘駅を中心に既成の商業・業務機能が集積している地区）

- ・地区計画等の活用により、土地の高度利用を図り、周辺市街地の環境改善や都市基盤整備に資する計画的な土地利用を誘導します。
- ・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を誘導します。
- ・大型小売店舗が立地していることから、商業集積を高め、商業空間の連続性の確保による賑わいのあるまちをめざします。
- ・少子高齢化の進展に伴い、生活関連のサービス業の立地や、ICT（情報通信技術）やIoT（モノのインターネット）などの急速な発展による新たな働き方を支える小規模オフィス等の立地が想定されることから、職住が近接した新しい就業形態を支える業務機能の立地を促進します。
- ・中核的な商業地である中心街区と良好な住環境と商業・文化機能が調和した万福寺地区との連携の強化をめざします。

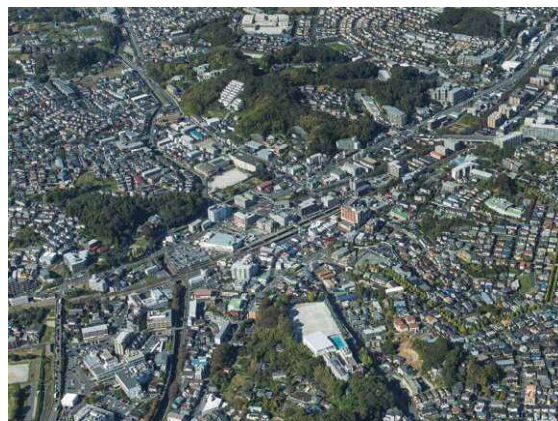
②周縁地区（都市型住宅が立地する中心街区を取り囲む地区）

- ・駅から離れた住宅地では、高齢化が進んでいるため、今後、生活利便性が高く、中高層集合住宅の立地が進む周縁地区への住み替え需要が高まってくると考えられることから、地区計画等を活用し、二世帯同居や近居の需要等に対応した多様な世代の居住につながる都市型住宅の計画的な立地を促進します。
- ・地区計画に基づき、商業・業務・文化施設の適切な配置と、豊かな自然を享受できる緑地を配置しながら、利便性の高い良好な住宅地の形成を促進します。

2 地域の特性を活かした身近な駅周辺の利便性向上をめざします

(1) 身近な駅周辺の生活利便性の向上

- ・広域拠点である新百合ヶ丘駅周辺地区以外の身近な駅周辺では、鉄道沿線の拠点地区と連携しながら機能や役割の分担を図るとともに、近隣の住民の生活を支える身近な商業や子育て支援施設などの生活支援関連サービス機能等の集積をめざします。
- ・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、賑わいや交流の場、地域のコミュニティの形成、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。
- ・小田急電鉄と締結した包括連携協定などを通じ、地域特性や地域資源を活かした暮らしやすい沿線の実現をめざします。



柿生駅周辺

(2) 各鉄道駅周辺の方針

①小田急小田原線

- ・柿生駅周辺では、広域拠点である新百合ヶ丘駅周辺地区との連携を図るとともに、季節ごとのお祭り、歴史、文化、自然等の豊富な地域資源を活かしながら、市街地再開発事業等により、土地の高度利用を図り、駅を中心とした生活利便機能、居住機能等の多様な都市機能の集積や駅周辺の拠点性や回遊性を高める広場や歩行者空間の整備、交通結節機能の強化に向けた駅前広場の整備等を誘導・推進し、様々な人の暮らしを支え、賑わいや活気、憩いを感じられるまちづくりをめざします。
- ・百合ヶ丘駅周辺では、広域拠点である新百合ヶ丘駅周辺地区との連携を図るとともに、地形的特徴や既存商店街の集積を活かした賑わいを生み出す段階的なまちづくりを進めます。また、商業振興施策との連携による街なみ景観の向上をめざして、地域の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。
- ・岡上地区の最寄り駅となる鶴川駅周辺では、町田市において市北東部一帯の拠点として副次核に位置づけられ、土地区画整理事業等が進められていることから、町田市とも連携し、生活利便性の向上等をめざします。

②小田急多摩線

- ・小田急多摩線沿線では、土地区画整理事業の進展により、人口流入が進んでいることから、高齢者介護や子育て支援施設等、公共公益施設の適正配置を検討します。
- ・五月台駅周辺では、駅前に空き店舗や低未利用地があることから、空き店舗の活用や地域の特性に応じた土地利用への転換など駅前空間にふさわしいまちづくりを検討します。
- ・栗平駅周辺では、麻生区内にある小田急多摩線の駅の中で最も利用者が多く、平尾地区（稲城市）からの利用もみられるため、地域や駅利用者の特性に応じた駅前空間の整備や稲城市との連携等について検討します。
- ・黒川駅周辺では、賑わいや交流機能の導入に向け、段階的な整備を検討するとともに、オープンスペース等を活用した地域の特性に応じた施設の導入などを検討し、地域資源を活かしたまちづくりを推進します。
- ・はるひ野駅周辺では、土地区画整理事業や地区計画により良好な住環境が形成されているため、さらなる魅力向上や地域のブランド力向上に向け、住宅地の後背に広がる緑地や農地等の地域資源を活かした地域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。

③京王相模原線

- ・若葉台駅周辺では、稲城市において多摩ニュータウン稲城地区の玄関口として広域連携拠点に位置づけられており、稲城市側には、商業・業務機能が集積していることから、稲城市と連携して、これらの機能を活かした効率的なまちづくりをめざします。

④横浜市営地下鉄3号線

- ・横浜市営地下鉄3号線の延伸においては、横浜市と連携しながら、横浜市内の嶮山付近、市境のすすき野・虹ヶ丘付近、川崎市内の新百合ヶ丘駅に駅の設置を促進します。また、地域交通との連携による効果的な交通利便性の向上や沿線地域のまちづくりの活性化等の視点から、すすき野・虹ヶ丘付近と新百合ヶ丘駅の間での適切な位置に駅の設置を促進します。
- ・市内や市境に新たに設置される身近な駅周辺においては、広域拠点である新百合ヶ丘駅周辺地区につながる新たな都市軸の形成に向けて、路線バス等の円滑な駅アクセスを可能とする交通結節機能の強化、新百合ヶ丘駅周辺地区の都市機能と連携した周辺地域や駅利用者の利便性の向上に向けた生活支援関連サービス機能等の導入、高経年の住宅地の再生、地域資源の活用等による賑わいの創出などを検討し、民間活力を活かしながら、地域の特性に応じた駅周辺にふさわしいまちづくりをめざします。

(3) 特徴のある資源の活用

- ・農地や緑地等の自然資源、社寺やお祭り等の歴史資源など、それぞれの地域の資源を活かした、まちの活性化や街なみ景観の向上をめざし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。

3

多様な世代のコミュニティを支える、安全、安心で誰もが暮らしやすい住環境を育みます

(1) 計画的に開発された住宅地

- ・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、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図ります。
- ・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。



万福寺地区

(2) スプロール的に宅地化が進んだ住宅地

- ・スプロール的に宅地化が進んだ住宅地は、「丘陵部住環境向上エリア」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、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図ります。
- ・住宅の建替えの機会にあわせた狭あい道路の拡幅や、地権者による土地区画整理事業の支援等、住環境整備を促進するために、住民の発意による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主体的なまちづくり活動を支援します。

(3) 身近な住環境整備の支援

- ・自然災害による被害軽減のため、適正な宅地開発の誘導に努めるとともに、住環境の改善を図る住民の主体的な取組を支援します。
- ・安全・安心なまちをめざして、自主防災組織の活動や街灯の設置等、住民の発意による主体的な防災・防犯対策活動を支援します。
- ・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、地区計画等の活用を視野に入れた住民発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・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、良質な市街地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を支援します。
- ・大規模な土地利用転換や低未利用地等の有効活用を行う場合は、必要に応じて、地域の活性化や課題解決に向けた周辺地域を含めた計画等を策定するとともに、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など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します。
- ・幹線道路の沿道地区では、用途地域等により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。

(4) 人口減少・少子高齢社会の到来を見据えた住環境の整備

① 鉄道沿線における住環境の整備

- ・ 将来的な人口減少や超高齢社会の到来を見据え、新百合ヶ丘駅周辺地区や身近な駅周辺等では、生活支援関連サービス機能等の集積とともに居住機能の充実を図ります。
- ・ 公共公益施設の再編等を行う場合は、地域の特性や規模を踏まえるとともに、住民の意見を取り入れながら検討を進めます。
- ・ 多数の大学が立地していることや豊富な自然環境に囲まれた良好な住環境であることを踏まえ、鉄道駅周辺などにおいては、学生や子育て世代、高齢者等の多様な世代の居住につながる新たな住宅や住まい方の誘導を図ります。

② 多様な居住ニーズへの対応と住み替えの円滑化

- ・ 戸建住宅を中心とした低層住居専用地域では、高齢化も進展していることから、多様な世代が住み続けられるよう、二世帯住宅や多様な住戸形式の住宅の立地を可能にする等、地域の実情に応じた、地区計画・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。
- ・ 駅から離れた住宅地では、高齢者の住み替えニーズも高まっていることから、世代バランスの取れた良好なコミュニティを維持・形成していくためにも、高齢者等の住み替えを支援するしくみづくりの活動を支援します。
- ・ 住宅確保要配慮者の居住の安定に向けて、公営住宅の活用を図りつつ、民間住宅等も活用した重層的なセーフティネットの構築をめざします。
- ・ 多様な世代が住む住宅地を形づくるために、それぞれの世帯が居住ニーズやライフスタイル、ライフステージの変化にあわせて住宅を選択できるよう、持家に住んでいて住み替えを希望する高齢者世帯と適切な広さ（ファミリー向け）の借家を希望するファミリー世帯の住み替えなどを支援する住まいの情報提供の充実や多様な住宅供給を促進します。

③ 地域交流の場の形成や住宅地周辺の利便性の確保

- ・ 子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、町会や自治会など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、空き店舗等の活用を支援・促進し、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。
- ・ 地区のまちづくり計画の策定等、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、コミュニティの再生・活性化をめざします。
- ・ 特に人口減少や高齢化の進展する地域において、計画的に整備された良好な住宅地や住宅団地等の空き家、空き室を利用して、地域の住環境に配慮しながら多様な住まいや地域交流の場の形成を図ります。
- ・ 王禅寺ショッピングプラザ、新百合グリーンプラザ等の住宅地内に身近な商業施設が立地する商業地では、地域の人口動向や高齢化の進展を踏まえ、近隣住民の生活を支える身近な商業や高齢者支援施設などの生活支援関連サービス機能等の維持・集積をめざします。
- ・ 幹線道路沿道は「幹線道路沿道エリア」として、周辺の住環境に配慮するとともに、地域の特性やニーズを踏まえながら、商業施設等が調和した幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導します。



新ゆりグリーンタウン

- ・高齢化の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、身近な商業や高齢者支援施設などの生活支援関連サービス機能等の誘導が必要な場合には、住民の発意による地域の合意形成の取組を踏まえながら、道路等の基盤施設の整備状況を勘案し、適切な用途地域の見直しを検討します。

④高齢社会に対応した助け合いのまちづくり

- ・今後の超高齢社会の到来を見据え、誰もが住み慣れた地域や本人の望む場で、安心して暮らし続けることができるまちの形成を図るため、地域包括ケアシステムと連携したまちづくりをめざします。
- ・交通利便性や需要バランス等を考慮したサービス付き高齢者向け住宅の立地誘導や、働きながら子育てしやすい環境を提供する駅周辺の都市型住宅の供給など、川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムを支える新しい住まい方や住まいづくりをめざします。

⑤良質な住宅ストックの形成

- ・長期優良住宅認定制度を適正かつ効率的に運用し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた質の高い優良な住宅の普及を促進します。
- ・戸建て住宅やマンション等のバリアフリー化、長寿命化、適切な維持管理等を支援するとともに、ヒートショックの予防に向けた断熱化の取組等を促進し、誰もが安全で快適に暮らせる良質な住宅の維持・形成を図ります。

(5) 住宅団地の再生

- ・高石、真福寺地区の市営住宅については、老朽化が進んでいるため、建替えに取り組みます。また、比較的規模が大きい市営住宅の建替えにおいては、創出地を活用し、社会福祉施設等の誘致を図ります。さらに、オープンスペース等の緑化を進め、良好な都市景観の形成に努めるなど、周辺環境に配慮した団地の再生整備を進めます。
- ・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みられることから、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。
- ・一団地の住宅施設の都市計画が指定されている区域において、多世代居住やまちづくりとの連携を可能とするための建替え等が求められる場合には、地域の状況に応じて、地区計画の活用等により良好な居住環境を確保した上で、一団地の住宅施設に関する都市計画の変更を検討します。

4 マイコンシティにおける産業・研究開発機能の集積をめざします

- ・先端科学技術の発展動向を踏まえ、既存産業との連携を図りながら、生産機能の高度化や研究開発機能等の育成・誘導等を進めるとともに、地区計画等の都市計画手法を活用し、産業施策と連携した計画的なまちづくりを進めます。
- ・栗木地区、黒川地区のマイコンシティは、「新産業誘導エリア」として、研究開発型企業の機能集積を維持・更新し、地区計画に基づく計画的な土地利用を誘導します。
- ・マイコンシティ内の立地企業を地域の活性化の取組の担い手としても捉え、地域住民やNPO、関連企業等の多様な主体が連携した、地域の課題解決に向けた取組を支援します。
- ・マイコンシティセンター等を活用し、立地企業間の交流促進や成長の支援など、マイコンシティ全体の活性化を推進します。また、立地企業と周辺地域との交流を深めることによる地区全体の活性化を誘導します。



マイコンシティ

5 都市の農地や緑地を保全・活用し、自然と調和のとれた住環境を育みます

- ・都市農地の有効活用及び適正保全を図り、農地と宅地等が共存する良好な市街地の形成をめざします。
- ・良好な都市環境の形成に資する市街化区域内の優良な農地は、生産緑地地区への指定を推進し、長期的な保全を図るとともに、緑地・環境、福祉・教育、レクリエーション、防災などの多面的な機能を評価し、多様な施策・主体との連携による農地の活用を図ります。
- ・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。
- ・生産緑地地区等の農地が一定のまとまりを有し、周辺の低層住宅と一体となった環境を保全する機運が見込まれる地域等においては、農業の利便増進と農地と調和した良好な住環境を保護するため、農地所有者の意向等を踏まえ、「田園住居地域」の導入を検討します。
- ・宅地化が進む地域においては、農地と宅地が隣接し、近隣住民の農薬や堆肥の臭気等に対する理解が得づらくなってきていることから、農業や農産物、さらに農地の持つ多面的な機能についてPRすることによって、農業への理解促進を図ります。
- ・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、住民発意による自然と調和のとれた良好な住環境を形成する地区計画等の土地利用ルール策定等を支援します。
- ・良好な樹林地は、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、特別緑地保全地区の指定等、地権者の理解と協力を得ながら、様々な緑地保全施策により、その保全に努めます。



生産緑地地区

6

市街化調整区域の里地里山環境を育み、地域の活性化と土地利用の整序をめざします

(1) 里地里山景観と調和した土地利用の誘導

- ・優良な農地として保全すべき区域や災害防止上保全すべき区域、都市の環境を保全すべき区域については、引き続き市街化を抑制し、里地里山環境の保全に努めます。
- ・都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力低下や自然環境の喪失などの課題がある又は課題が発生すると予測される地域については、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細やかな土地利用の整序を図ります。
- ・すでに市街地を形成している区域や土地区画整理事業等により計画的に市街化を図ることが可能な区域は、関係機関と調整を行ったうえで、市街化区域への編入を検討します。
- ・市街化調整区域や農業振興地域における、都市計画法や農地法に基づかない土地利用を防止・是正するため、神奈川県警をはじめとした関係機関と連携し、土地所有者等への指導に努めます。

(2) 農業振興と連携した、農地の保全・活用

①市民とつくる川崎の農業の振興

- ・消費地に隣接する麻生区の農業の特徴を活かし、新鮮で安全・安心な農産物を供給する持続的な農業の振興や、直売等の地産地消を進める農産物流通のしくみづくりや、認定農業者や農業後継者等を育成する農業振興施策を支援します。
- ・黒川、岡上、早野の農業振興地域は、農業生産の場として、また、農業者や市民と協働した観光交流型農業に向けて、グリーンツーリズムを取り入れた地域農業の活性化を進めます。



セレスモス麻生店の野菜売り場

②市民が農に親しむしくみの確立

- ・食や農の文化を消費者や子どもたちに伝える「農」を知る機会づくりや市民ニーズの高いレクリエーション型農園の拡大、農業経営の一環としての体験型農園の開設支援、さらに、援農ボランティアの育成や市民による農地利用の拡大等、市民が「農」に参加し、共に農業を支える農業振興施策を支援します。
- ・地産地消の拠点施設である大型農産物直売所「セレスモス麻生店」の開業により、地域農業者の営農意欲が向上し、遊休農地が減少するなど好影響がでていることから、セレスモス麻生店と連携し、イベントを開催するなど都市農業の振興をめざします。

③市街化調整区域の農地の保全・活用

- ・市街化調整区域の農地は、新鮮な農産物の生産の場であると同時に、雨水の保水や地下水の涵養、ヒートアイランド等の緩和、災害の防止など良好な生活環境を確保する機能や身近な生き物とふれあう場、土に親しむ場としてのレクリエーション機能、「農」のある風景として景観的にも重要な機能を担っていることから、これら、農地の持つ多面的かつ公益的な機能を評価し、農家と市民とが協力して保全していくしくみづくりに努めます。
- ・黒川、岡上、早野の農業振興地域については、農業生産基盤の整備が行われてきたことから、都市農業として高い生産性が確保できる農地の保全に努めます。
- ・農業振興地域以外の農地は、営農意向を踏まえ、その維持保全・活用に努めます。
- ・休耕地や遊休農地については、農地の貸し借りの促進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。
- ・農業振興施策と一体となった土地利用を図るために、直売所建設や農家分家住宅の建設など、農業を振興し、農業的土地利用に支障を及ぼさない開発行為等に関しては、農用地区域外での開発を基本とし、立地基準に基づいた適正な土地利用の誘導に努めるとともに、農用地区域内の開発に関しても、その適切な運用を検討します。



岡上の農地

(3) 都市の貴重な里地里山環境の保全

- ・市街化調整区域は、山林、谷戸田、畑などが一体となって里地里山景観が残されており、多摩丘陵のまとまった緑地は、市の緑の骨格を形成し、首都圏の貴重な自然環境である多摩・三浦丘陵の一角を形成していることから、保全すべき緑地の優先順位を明らかにし、地権者の協力を得ながら、特別緑地保全地区の指定や緑地保全協定等の緑地保全施策を講じ、その保全と適正な維持管理に努めます。
- ・山林緑地、谷戸田、畑、集落が一体となった里地里山景観を保全するために、農家や住民と協働して景観ルールづくりの活動を支援し、適正な土地利用の誘導に努めます。

(4) 地域の歴史、文化の伝承と地域の活性化

①地域文化の伝承

- ・地域の歴史資源や文化遺産、伝統行事は、農家の暮らしの中で形づくられ、住民の手により継承されてきたことから、農業の営みと一体となった地域の資源や文化を継承していくために、農家や住民の交流の場づくりや子どもたちへの伝承など、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。
- ・住民が様々な形で交流することにより、市民一人ひとり自らの責任と負担において緑の維持管理を行い、市民全体の課題として緑の保全・維持管理を進めていく活動を支援します。

②コミュニティの活力の維持・向上

- ・農業従事者の高齢化や後継者不足等により、人口が減少しつつある地区も存在し、良好な集落環境を維持・向上していく必要もあることから、地区ごとに、土地利用のあり方や住環境整備のあり方、コミュニティの活力の維持・向上策について検討する、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。

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。なお、本表では、6ページ「Ⅲ－2 文章表現」の項における、実施主体や計画熟度に応じた語尾の記述を省略しています。

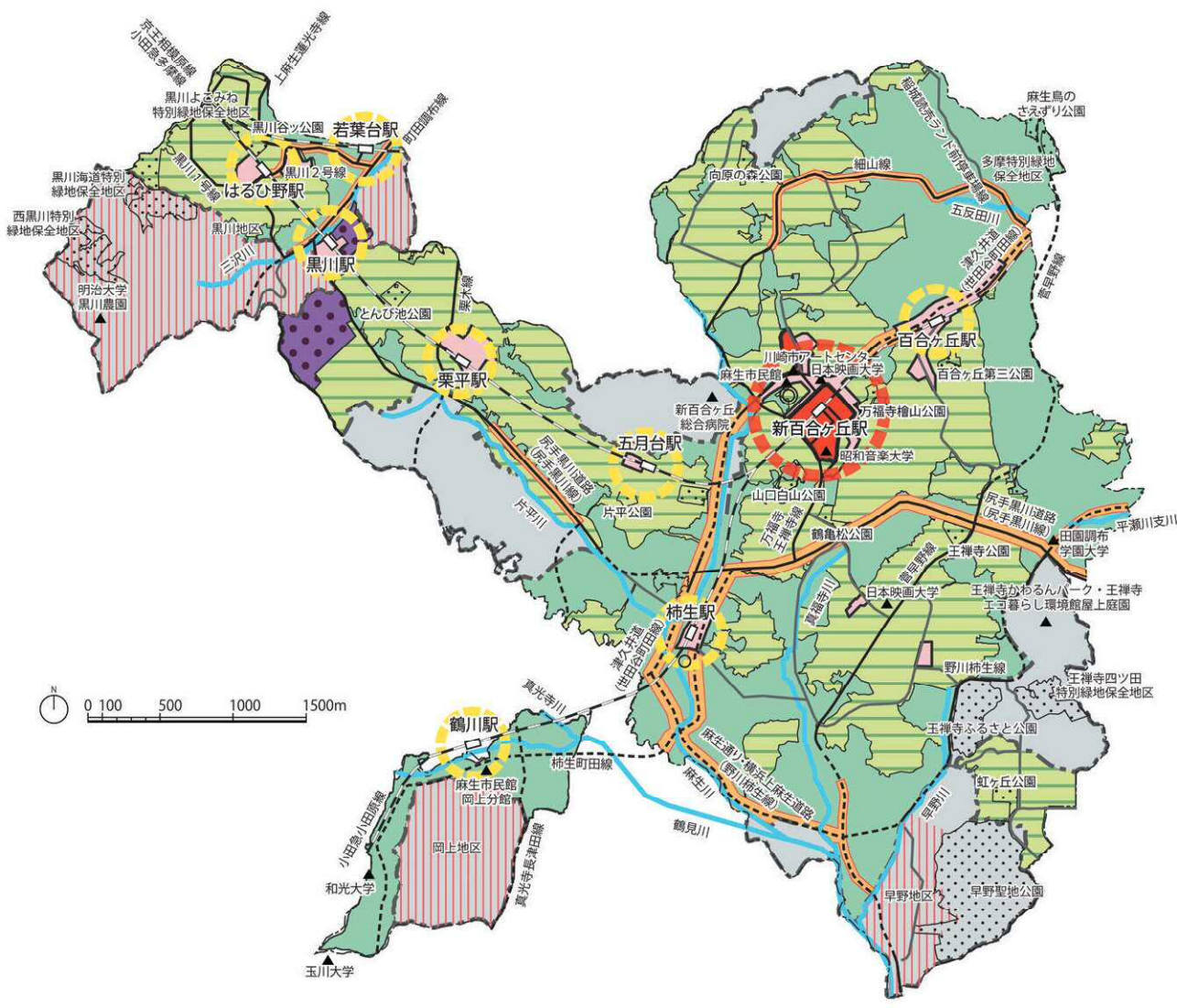
区分(用途地域)		現状・課題	土地利用の基本的方向
商業・業務系	①商業業務エリア (商業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の「広域拠点」として、新百合ヶ丘駅を中心に形成された拠点地域 ・さらなる都市機能の強化が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒都市機能の集積を図る拠点地域として、商業・業務、文化施設等が調和した、高密度の複合的な土地利用を誘導 ⇒都市機能の強化を図るために、地区計画等を活用し、基盤整備と一体となった土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進 ⇒高層の都市型住宅の建築にあたっては、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)	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅や住宅地における商店街等を中心に、身近な生活圏の核としての市街地形成が課題 ・交通結節点としての機能向上が必要な地域も存在 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒身近な生活圏の核としての商業、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)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業等により整備された計画的な住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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・向上を誘導 ⇒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)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地としての道路や公園等の都市基盤が未整備のまま、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 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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住宅団地エリア (中高層住居専用地域等)	<ul style="list-style-type: none"> ・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替えが課題 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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、団地の有効な維持管理や建替え等を促進 ⇒民間の大規模な住宅団地の建替えにあたっては、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、建替えの規模に応じ、周辺地域の環境改善に配慮した団地の再生整備

区分(用途地域)		現状・課題	土地利用の基本的方向
産業系	⑥新産業誘導エリア (工業地域等)	・先端技術産業の研究開発拠点である栗木、黒川のマイコンシティ地区	⇒研究開発型企業の誘致を図り、地区計画による計画的な土地利用を誘導
補完系	⑦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	⇒沿道建築物の不燃化や周辺環境に配慮した中密度の土地利用を誘導し、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 ⇒周辺の住環境に配慮しながら、商業施設等が調和した幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導
	⑧主な公園・緑地	・王禅寺ふるさと公園や早野聖地公園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
	⑨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、資材置場や墓地造成等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

■土地利用方針図



—方針—

- 広域拠点
- 身近な駅周辺
- 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
- 新産業誘導エリア
- 幹線道路沿道エリア
- 主な公園・緑地等

※住宅団地エリアについて図示していませんが、各住宅団地に適用します。

—基本凡例—

- 区役所・出張所・連絡所
- 駅
- 鉄道
- 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
- 市街化調整区域
- 農業振興地域
- 主な施設

平成30年3月現在