3 大塚下・まちづくり方針

(1) まちづくりの目標

大塚下をどのようなまちに育てていくかは、住民の意思と行動が大きく関係してきます。

また、個人個人が、それぞれに土地の保全や活用などを考え、行動することは大切なことですが、その中で共通すること、一緒に取り組んでいくことなど、相互の関係を見いだし、具体的に取り組むことが、まちを育てていくためには必要になります。

このため、前述の「大塚下の特性」や「時代の流れ」を考慮しながら、共有する目標（将来像）を以下のように設定します。

＜まちづくりの目標＞

～大塚下の将来像（キャッチフレーズ）～

案

都心直結の自然と西風新都の十字路

希望のまち・ささえあうまち　大塚下

～緑豊かで庭園のようなまち～

＜目標年次＞

２０２０年（平成 32 年）

提　案

【まちづくりの目標（大塚下の将来像～キャッチフレーズ～）の設定の方法について】

大塚下町内会が主体となって、地域住民等（２つの大学の学生なども検討）を対象として、大塚下のキャッチフレーズの募集を検討します。

募集する場合は、大塚下のまちづくりの方針から逸脱しないことを前提に、募集及び審査を行います。

なお、大塚のキャッチフレーズを募集します。

※ガーデン・シティ（田園都市）

19 世紀終わり、イギリスで提唱された計画都市の考え方。すぐさま当時の日本の内務省でも調査・研究し、それを“田園都市”と訳し本を出版(1907 年)しています。東京の田園調布も、内容は異なりますが、イギリスの「ガーデン・シティ」の動きをきっかけに建設されたものです。

大塚では、「ガーデン」を“田園”ではなく、そのまま訳し、“庭園”と捉えてもよいでしょう。

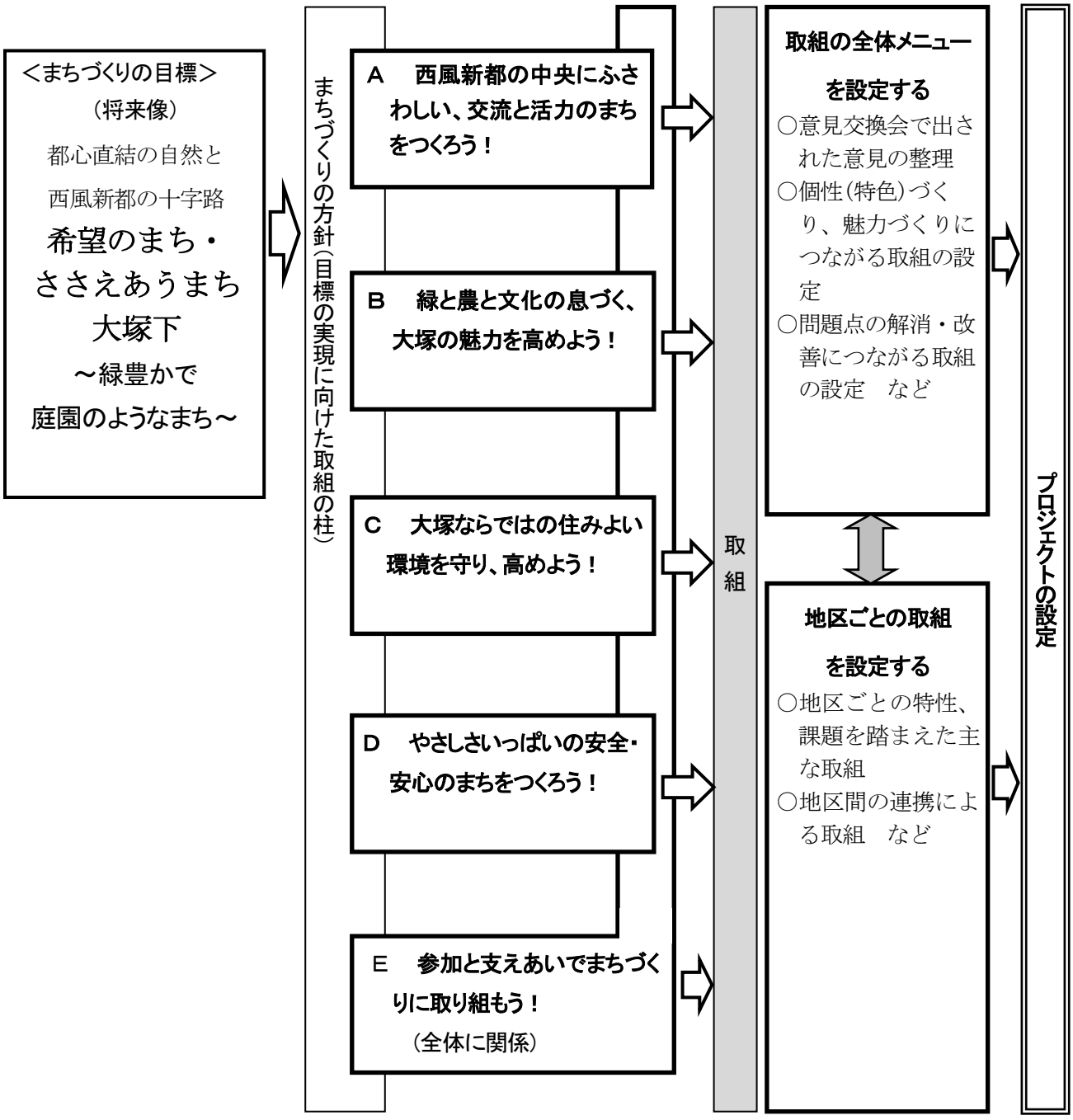
(2) まちづくりの方針と展開

大塚下のまちづくりの方針として５つの柱（下記Ａ～Ｅ）を設定します。

また、展開方向としては、方針に基づき具体的な取組の全体像（取組の全体メニュー）を示すとともに、地区ごとに主な取組を整理します。

さらに、関係する個別の取組を連携させ、相乗効果を発揮させるプロジェクトを設定します。

【まちづくりの目標・方針と展開】



プロジェクトの役割・効果

○関連する個別の取組を連携させながら、効果的に具体化

○相乗効果の発揮（例えば「三矢の教え」）

(3) 土地利用構想

全体的な計画（構想）の骨組みとなる大塚下町内会の区域における土地利用構想を、次の表及び図のとおり取りまとめます。

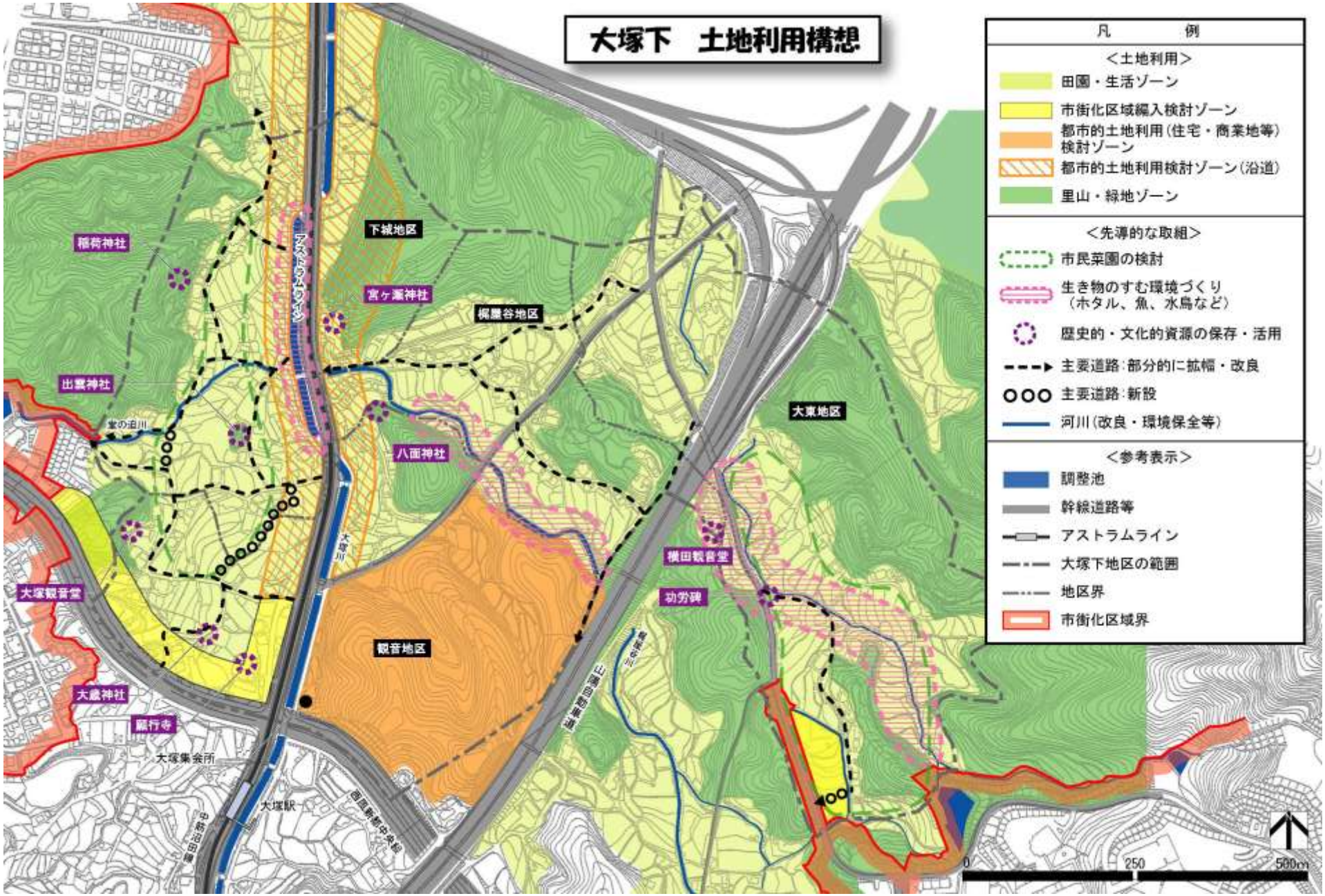
土地利用や取組の考え方の主語は「地域住民、関係権利者」となります。

また、行政、さらには大学などとの協力・連携のもとに、具体的に取り組んでいくことが大切です。

表　土地利用の考え方

区　分		状況・設定の背景など	土地利用の考え方（主語：地域住民・関係権利者）
土地利用	田園・生活ゾーン	農地がある程度まとまっているとともに、幹線道路から離れている、または、幹線道路からのアクセスが難しい区域	○主要道路や公園・広場の整備・確保、河川環境の美化保全、下水道の整備、防災・安全性の確保など、安全で快適な生活環境の維持・向上を目指します（行政への要望と整備への協力）。 ○市民菜園などの開設について検討し、具体化を目指します。 ○主要道路などからアクセスできる農地のある程度まとまっている区域については、地域住民（地権者）の意向を踏まえながら、優良田園住宅などに関する情報を得るとともに、その導入などについて検討します。
	市街化区域編入検討ゾーン	幹線道路に面し、すでに宅地化が進んでいる市街化調整区域	○市街化区域への編入による都市的土地利用を検討するゾーン。 ○無秩序な開発にならないよう、地権者が相互に連携・調整してまちづくりを進めます。
	都市的土地利用（住宅・商業地等）検討ゾーン	幹線道路に面し、そこからアクセスしやすく、農地等がある程度まとまってある区域	○地権者が協議・調整し、土地活用による将来の姿や区域、方策などを検討します。 ○地区計画制度や土地区画整理事業などの手法を取り入れる方向で、計画的な開発や良好な都市環境の形成等を検討します。
	沿道タイプ		○幹線道路に面した一定の区域において、地権者の合意が得られた場合は、地区計画制度を利用し、開発・整備のルールを決め、具体化を図ることになります。
	里山・緑地ゾーン	里山を中心として緑地となっている区域	○防災や景観などに配慮し、緑地の保全に努めます。 ○一部については、自然とふれあう場、歴史的・文化的資源と一体となった環境の場として、保全・活用に努めます。 ○将来的に開発の動きが生じた場合には、環境保全や防災性の確保・向上などを考慮し、地域の発展に資する方策と内容とすることを前提に、開発について検討します。
先導的な取組	市民菜園等の検討	農地のある程度まとまっている区域（上記の「田園生活ゾーン」の一部）	○市民菜園等に関する情報を得ながら、その開設について検討します。
	生き物のすむ環境づくり	現在ホタルや魚、水鳥などが生息している主として水辺の区域	○ホタルや魚などの生息環境の保全・向上に努めます。 ○子どもをはじめ地域住民等が、自然にふれあえる機会の確保に努めます。 ○生き物のすみやすい河川環境の整備などを、関係機関に働きかけます。
	歴史的・文化的資源の保存・活用	神社、山城跡が立地している場所及びその周辺	○神社、山城跡とその周辺の環境を一体的に保全するとともに、地域住民等がふれあい、学び、楽しめるように取り組みます。
	主要道路の整備	主として地区内の骨格となる道路	○通過交通の流入抑制や交通安全対策などを総合的に検討しながら、地区の利便性や安全・安心（救急車等のアクセス）を高める主要道路の整備を働きかけます（行政への要望と整備への協力）。
	河川の改良・環境保全等	大塚川及びその支流	○日頃から河川の状況に注意するとともに、必要に応じて、河川の浚渫（しゅんせつ）や護岸の改良、生き物のすみやすい河川環境の整備などを、関係機関に働きかけます。（行政への要望と整備への協力） ○河川環境の美化・保全に向けて取り組みます。 ○河川の状況をみながら、関係機関と連携して、生き物のすむ川づくりに取り組みます。

※先導的な取組：緊急性や波及効果、地域の特色・魅力、実現性などを考慮し、なるべく早く実施すべき取組


大塚下　土地利用構想
凡　例
＜土地利用＞
田園・生活ゾーン
市街化区域編入検討ゾーン
都市的土地利用（住宅・商業地等）検討ゾーン
都市的土地利用検討ゾーン（沿道）
里山・緑地ゾーン
＜先導的な取組＞
市民菜園の検討
生き物のすむ環境づくり（ホタル、魚、水鳥など）
歴史的・文化的資源の保存・活用
主要道路：部分的に拡幅・改良
主要道路：新設
河川（改良・環境保全等）
＜参考表示＞
調整池
幹線道路等
アストラムライン
大塚下地区の範囲
地区界
市街化区域界
稲荷神社
下城地区
アストラムライン
宮ヶ瀬神社
梶屋谷地区
出雲神社
堂の沼川
八面神社
大東地区
横田観音堂
功労碑
大塚観音堂
観音地区
大歳神社
願行寺
大塚集会所
大塚駅
0
250
500m