

（５）高座渋谷地域

- i. 地域の形成経緯
- ii. 地域の現況と特性
- iii. 地域のみなさんの声
- iv. まちづくりの視点
- v. あるべき地域の姿
- vi. まちづくりの取り組み指針

i. 地域の形成経緯

1 地形

- ・高座渋谷地域は相模野台地上に位置しており、地域の東側を流れる境川と泉の森に水源を持つ西側の引地川が相模野台地を刻み、地域の東側と西側に谷地形を形成しています。

2 自然

- ・東側を流れる境川沿いには、上和田野鳥の森や下和田境川緑地が形成され、その周辺一帯が農業振興地域に指定されており、農地が広がっています。
- ・西側には、市街地内の生産緑地や農業振興地域内の農地、総合公園である大和ゆとりの森、引地川沿いの桜並木など豊かな自然環境が保全されています。

3 道路・交通網

- ・小田急江ノ島線を中心に、国道 467 号と都市計画道路福田相模原線が並行して南北を縦断し、中福田南庭線が東西を横断しており、円滑な都市交通を可能とするラダーパターンの道路網が形成されつつありますが、周辺都市との繋がりは限られています。

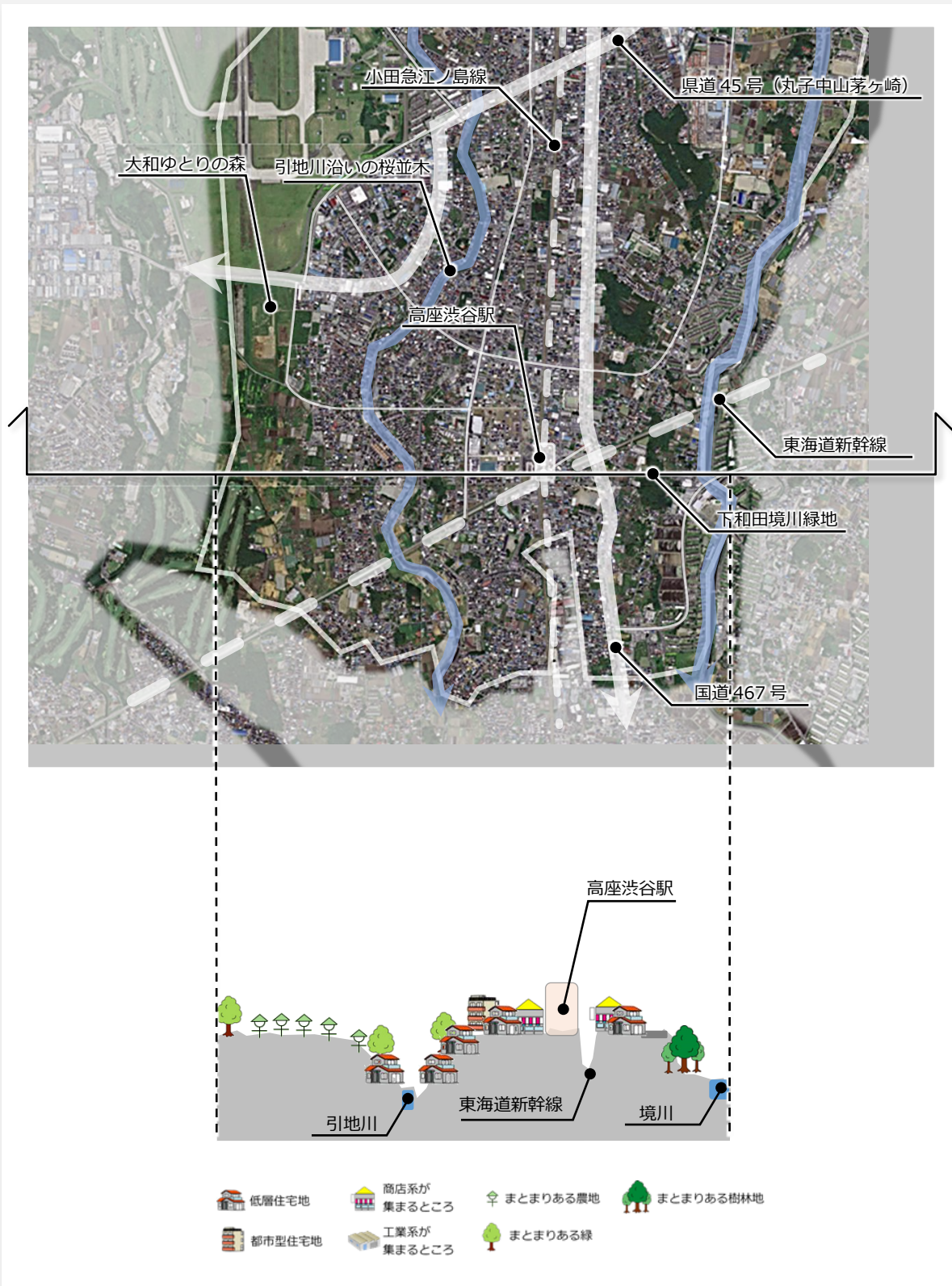
4 市街地形成

- ・地域の北部では、昭和 50 年代から南部第二土地区画整理事業、南部第三土地区画整理事業が施行され、計画的に市街地が形成されてきました。近年では、地域の南部の引地川沿いで神明若宮土地区画整理事業や下福田土地区画整理事業によって新たな宅地が整備されています。
- ・また、昭和 40 年代に上和田団地、県営いちょう下和田団地などの大規模団地が境川沿いの低地に整備されました。
- ・一方、地域の生活の中心である高座渋谷駅周辺では、道路などの都市基盤施設が未整備のまま市街化が進行したため、防災や日常生活の面で様々な課題が発生していたことから、その解消に向けて昭和 55 年に渋谷（北部地区）土地区画整理事業が行われ、良好な住宅地が形成されました。
- ・また、平成 5 年からは、渋谷（南部地区）土地区画整理事業が行われており、計画的な住宅地形成とともに、商業や文化機能などを有する複合ビル IKOZA の整備により安全で快適に暮らせるまちづくりや多世代が交流できる環境が整っています。

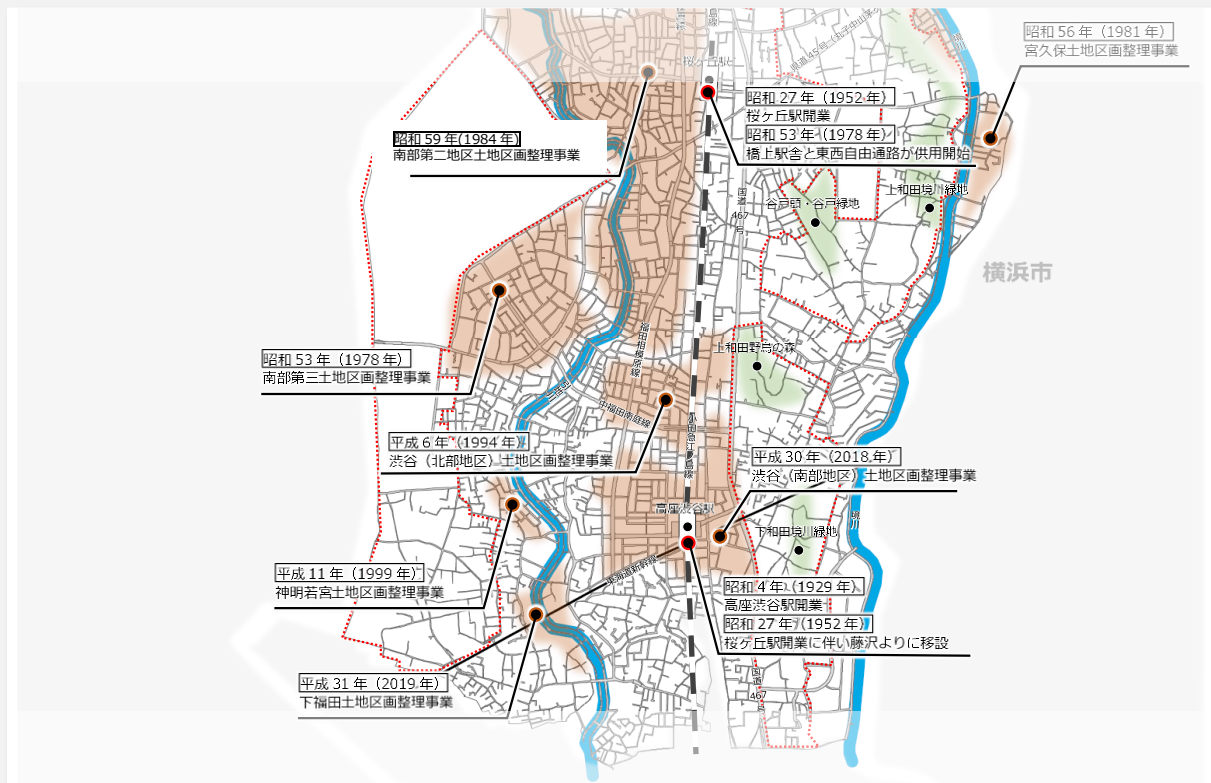
5 市街地整備（拠点性向上）

- ・市街地形成の過程において、高座渋谷駅周辺は、地域の中心地として発展してきましたが、少子高齢化の進行を見据え、生活に身近な都市機能を提供する地域拠点として位置づけ、生活の質と利便性の向上を図っています。

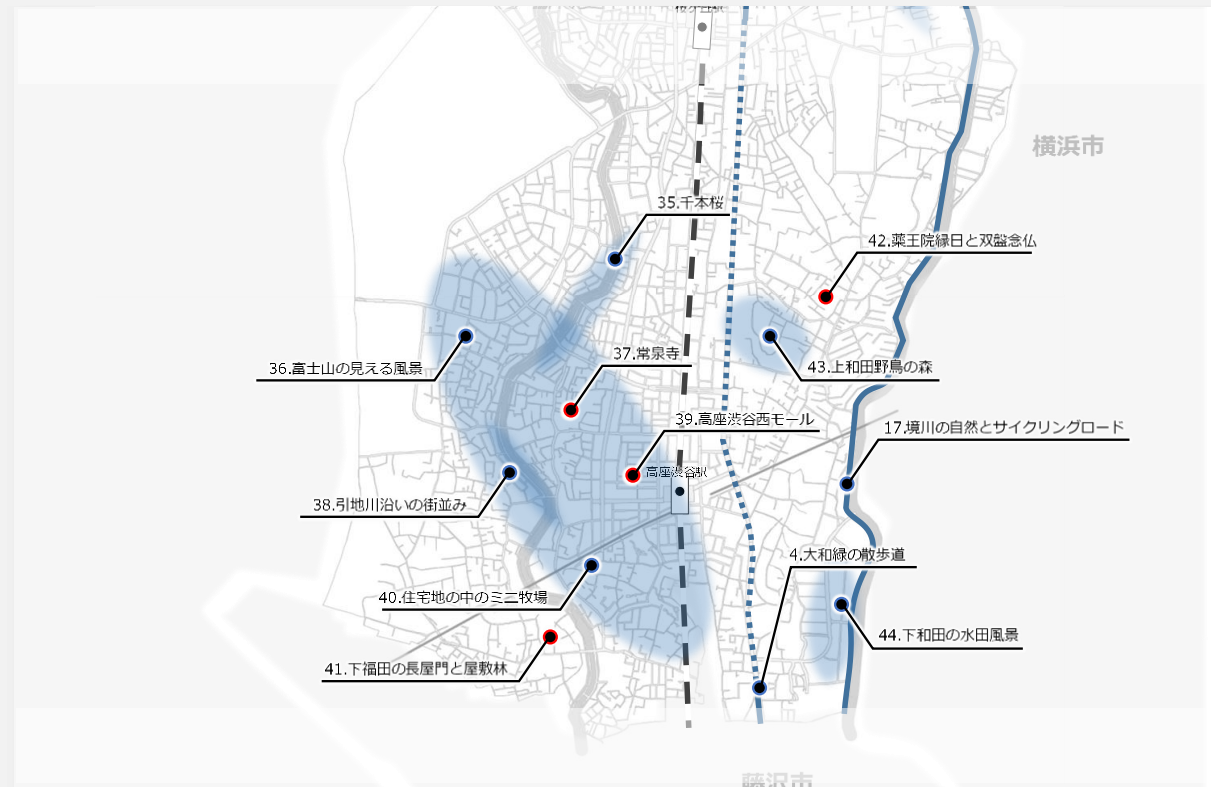
高座渋谷地域の概況



市街地の形成経緯



形成された景観（伝えたい残したいやまとの景観）

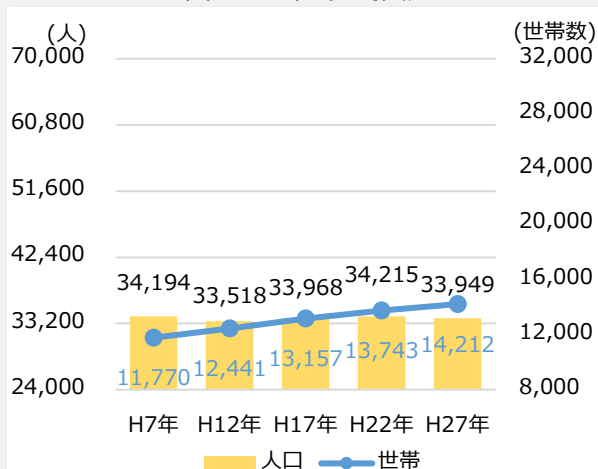


ii. 地域の現況と特性

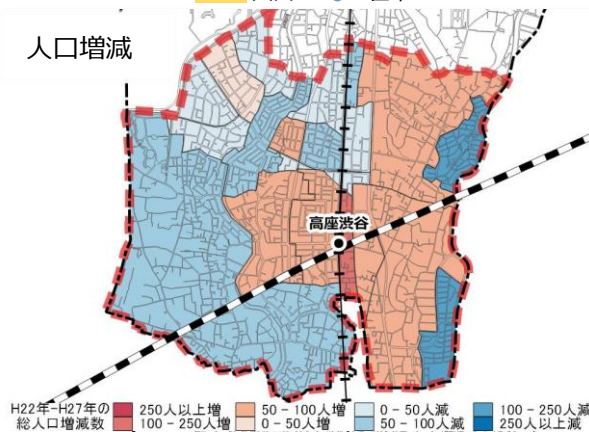
1 人口・世帯

- ・平成 27 年の人口は約 34,000 人、世帯数は約 14,000 世帯となっています。
- ・過去 20 年間の推移をみると人口は約 200 人減少していますが、世帯数は約 2,500 世帯増加しています。

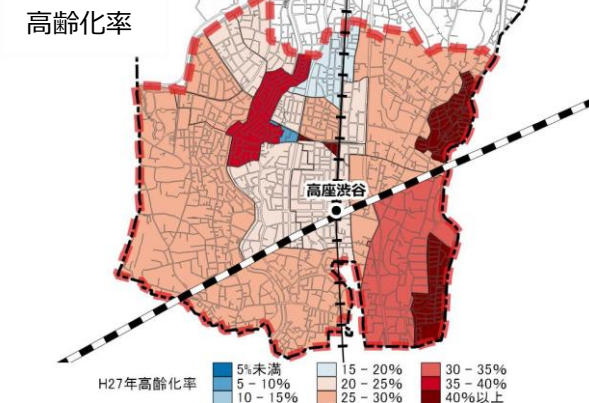
図：人口世帯の推移



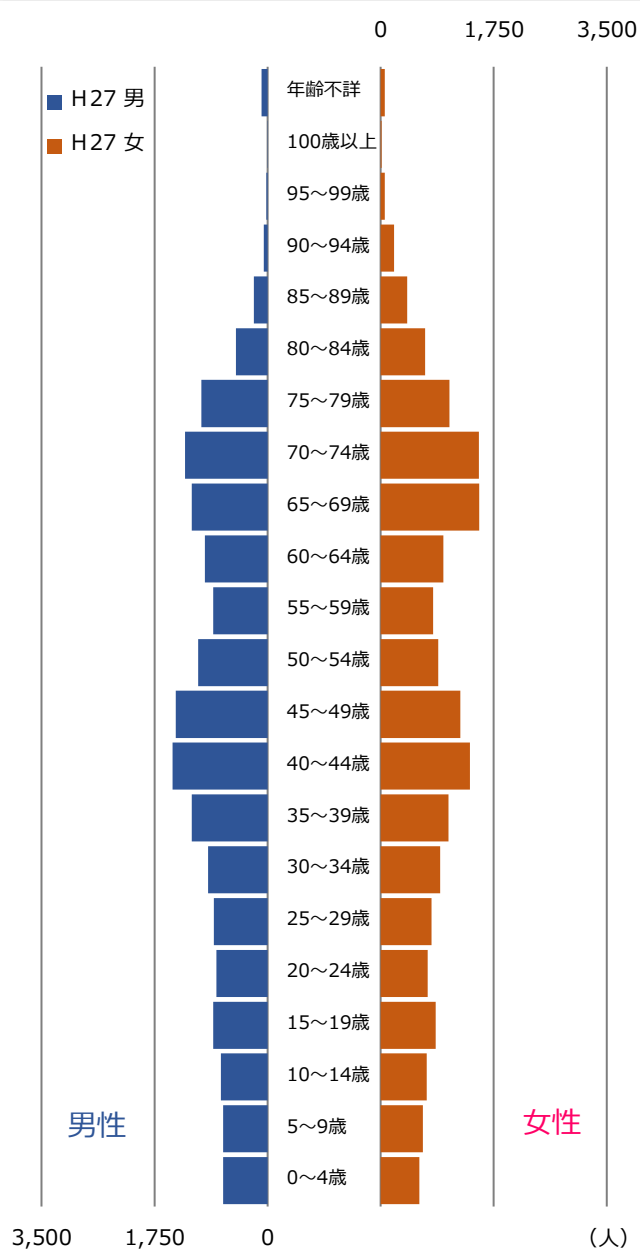
人口増減



高齢化率



図：年齢別人口構成



出典：国勢調査（H27）

2 交通

- ・国道 467 号や都市計画道路福田相模原線の広域性を有した主要幹線道路が通過していますが、それら主要な幹線道路網の一方で、それらに準ずる幹線道路の整備率は約 6 割となっています。
- ・地域西側の基盤整備がされた地域に自転車通行帯の整備が進み、道路基盤が整備されている一方で、基盤未整備地区の市街化調整区域が多くを占める東側では幅員が 4.0m 未満の狭あい道路がみられます。

3 拠点

- ・地域拠点である高座渋谷駅周辺には、拠点集約型機能である、複合ビル IKOZA が整備されており、さらなる子育て環境の充実を図るため、計画的に整備を進めています。

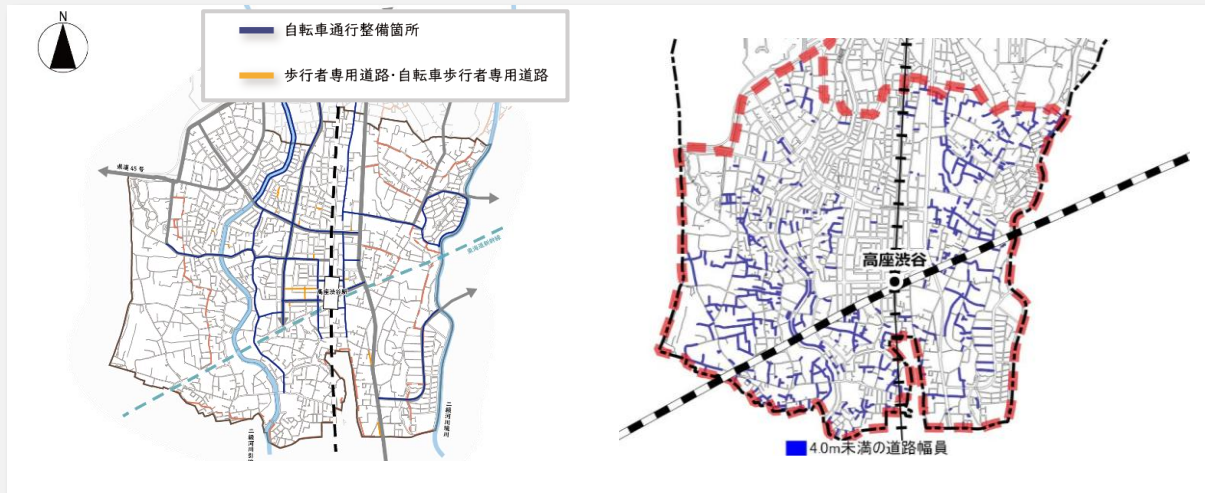
4 土地利用

- ・広域幹線道路の国道 467 号沿いに商業・工業系土地利用が、また地域西側の代官の準工業地域に工業系土地利用が集積しています。
- ・市街化調整区域の広範囲が農業振興地域に指定され、田・畑としての利用が、市域全体の割合より高くなっています。
- ・過去 10 年と比較して、道路や公園・緑地が増加しています。
- ・地域内には、緑のスポットである上和田野鳥の森があり、境川や引地川沿いには豊かな自然環境が保全されています。

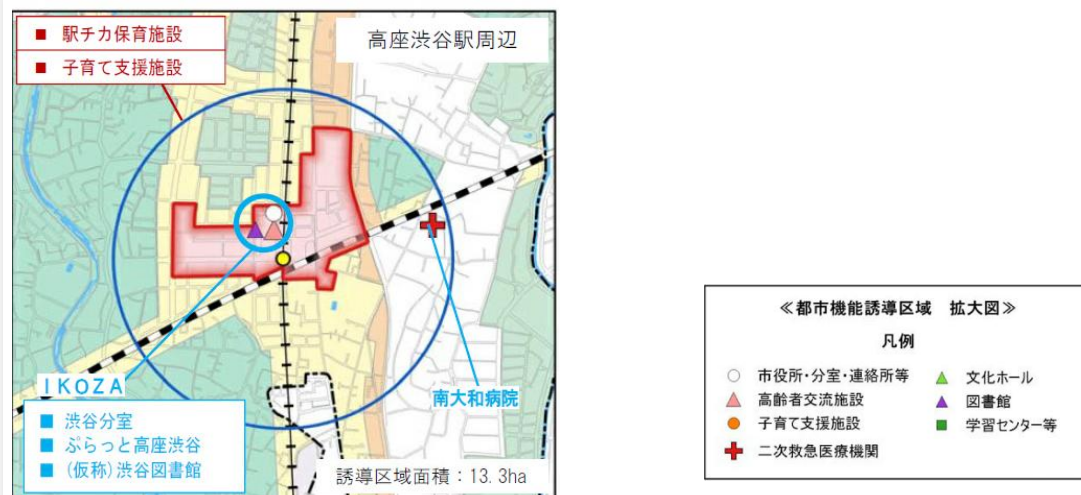
5 地域活動

- ・平成 11 年に大和市みんなの街づくり条例に基づく、『千本桜街づくり委員会』が設立され、『千本桜地区街づくり構想』を基に約 2 年をかけて活動が続けた結果、地区のルールとして平成 13 年に「地区計画」を策定し、地域住民が主体となったまちづくりを推進しています。
- ・また、大和市道路等環境美化活動（アダプト・プログラム）団体や公園愛護会などの活動により、道路や公園などの公共空間の維持管理活動が行われています。

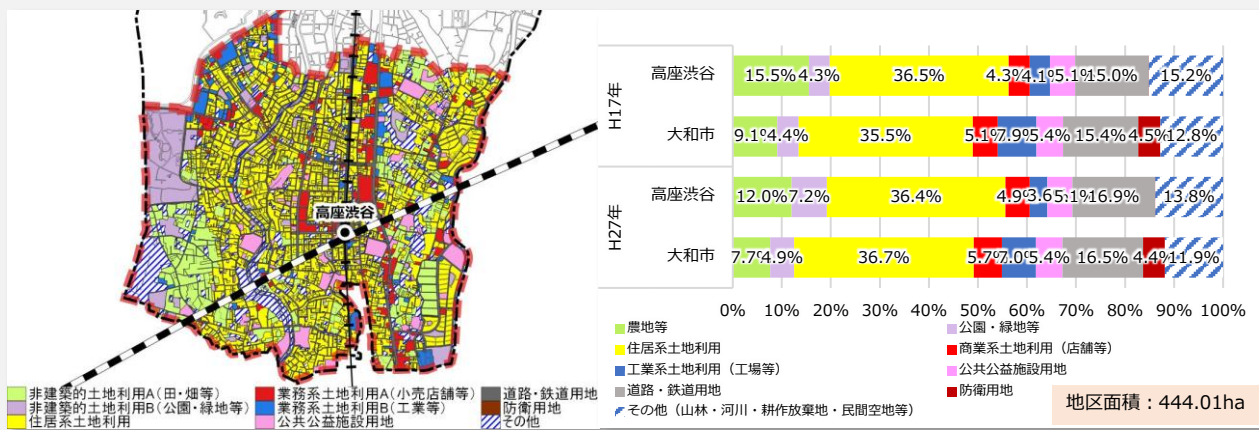
交通の状況



拠点の状況

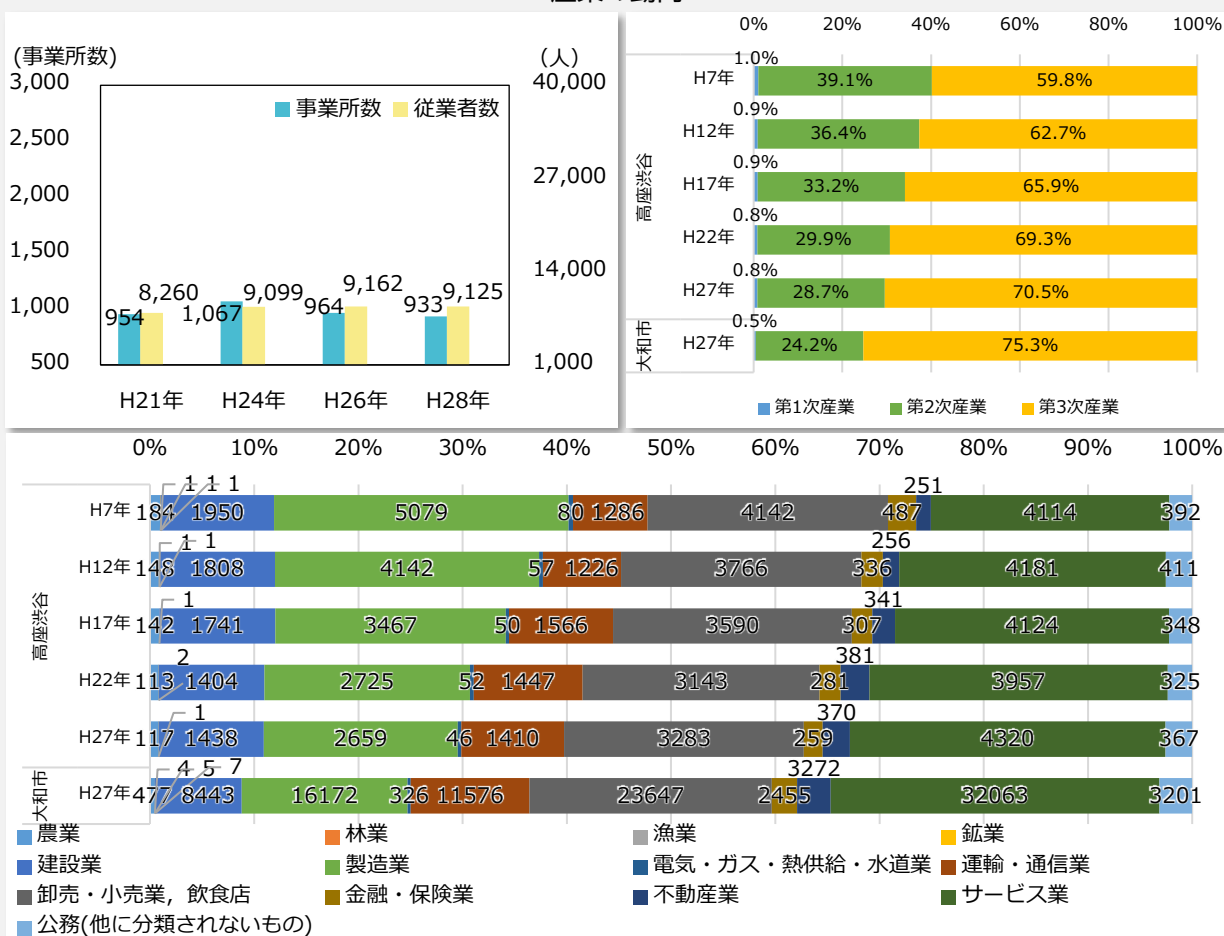


土地利用の状況



出典：H27 都市計画基礎調査

産業の動向



地域活動の状況

高座渋谷地域

まちづくり 組織一覧	地区街づくり 協議会	千本桜街づくり委員会
	大和市道路等 環境美化活動	高座渋谷フラワーグループ、モリヤ、あじさい、ふれあい渋谷
	公園愛護会	いちよう団地1号公園愛護会、札の辻2号公園愛護会、札ノ辻1号公園愛護会、田中5号公園愛護会、渋谷2号公園みどりの愛護会、福田公園みどりの愛護会、旭ヶ丘1号公園愛護会、千本桜みどり愛護会、さつき会、下福田南なかよし公園愛護会、善光明ジャンプ会、神明公園愛護会、南大和公園愛護会、渋谷3号公園愛護会、渋谷1号公園愛護会、たんぼぼ公園愛護会、代官児童遊園愛護会、渋谷5号公園愛護会
	みどりの愛護会	グリーンビレッジ、福田コミセン愛護会、大和市コミュニティセンター下福田会館、庭園グループ、代官ひふみ会、千本桜ユウとモアの会
地区計画等	地区計画：千本桜地区地区計画、渋谷北部地区地区計画、渋谷南部地区地区計画、神明若宮地区地区計画、下福田地区地区計画 建築協定：あきしの台分譲地	

iii. 地域のみなさんの声

都市計画マスタープランの改定にあたり、「大和市に住んでいる人」だけでなく「大和市で働いている人」、「大和市で活動している人」など、本市に関わる様々な方から都市づくり・まちづくりに関する意見をいただき、地域ごとに主要な課題やニーズを整理しました。

地域のみなさんの主な声



iv. まちづくりの視点

高座渋谷地域の成り立ちや特性を踏まえ今後のまちづくりを進めるため、全体構想における4つの「都市づくりの視点」に基づき、高座渋谷地域の「まちづくりの視点」を次のとおり整理します。

視点①



高座渋谷駅周辺におけるにぎわいの創出と市道福田相模原線、及び国道 467 号などラダーパターンを形成する道路を活かした、都市経営の効率化と新たな価値の創出

【都市づくりの視点①：都市内外の交流・連携の促進による都市経営の効率化と新たな価値の創出】

視点②



大規模住宅団地や地区計画が策定された住宅地など高齢化が進行する住宅市街地の活力の創出

【都市づくりの視点②：多様な土地利用と地域社会の維持増進による都市活力の創出】

視点③



農地や長屋門のある旧家、寺院など地域の自然や歴史的特性を活かしたゆとりある都市空間の創出

【都市づくりの視点③：都市基盤などの維持と再生による快適で個性豊かな都市空間の創出】

視点④



地域に居住し、活動する人々と相互の役割を確認し、信頼関係に基づき協力していくまちづくりへの意識の醸成

【都市づくりの視点④：多様な主体による都市づくりの推進による「わがまち」意識の醸成】

v. あるべき地域の姿

緑と坂に囲まれた暮らしが継続的に営まれる ゆとりあるまち

- ・高座渋谷地域には、境川沿いの斜面緑地やまとまりのある農地、大和ゆとりの森などが位置し、緑豊かな地域となっており、起伏のある地形であると共に、小田急江ノ島線の西側には高層の建築物がないことから、見晴らしの良い住宅地が形成されています。
- ・地域拠点である高座渋谷駅周辺では、土地区画整理事業とともに、複合ビル IKOZA をはじめとした拠点集約型機能・生活サービス施設が立地し、生活に便利な住宅地が形成されています。
- ・これらの地域特性を活かした暮らしが継続的に営まれる、ゆとりあるまちをあるべき姿とします。



vi. まちづくりの取り組み指針

あるべき地域の姿の実現に向けて高座渋谷地域に必要な取り組みを、全体構想における「都市づくりの方針」に基づき、「まちづくりの取り組み指針」として以下に示します。

1 人々のにぎわいがあふれる地域環境の形成

土地区画整理事業により形成された良好な都市空間等を活かし、人々のにぎわいがあふれる地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①高座渋谷駅周辺は、歩行者目線の建物1階空間を魅力的な子育て環境や居心地の良い交流の場として活用するなど、にぎわいが生まれる都市空間の形成を目指します。
- ②駅周辺の商業地は、複合ビル IKOZA を中心として、西側の商業モール、東側の旧街道沿いの商店街や大規模商業施設を快適な歩行者空間により連携させ、回遊性を高めるなど、にぎわいづくりに寄与するゆとりある空間の形成を目指します。
- ③代官地区においては、県道45号（丸子中山茅ヶ崎）による円滑な交通を生かし産業振興施策と連携して既存の産業・生産活動を維持し、工場と住宅の複合が見られる地区では操業環境の維持に向け、産業と住環境が調和する街並みの形成を目指します。
- ④代官地区等の工業・準工業地域については、工場の移転等に伴う土地利用転換が行われる場合には、工業・流通業務地としての土地利用の継続を促し、地域の活力の維持を目指します。

〔（1）繋がりが生まれる都市づくり・（2）活躍しやすい都市づくり〕

2 ゆとりある生活が継続して営まれる地域環境の形成

ライフステージの変化に応える暮らしの場の形成を推進するなど、ゆとりある生活が継続して営まれる地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①上和田団地や県営いちょう下和田団地などの大規模住宅団地や、千本桜地区など地区計画が策定され特に高齢化が進行する地区においては、生活サービス施設の維持と充実、多様なライフスタイルに応える暮らしの場の形成を目指します。
- ②土地区画整理事業によって形成された駅周辺の住宅市街地においては、暮らしやすい住環境の維持向上を目指します。
- ③東海道新幹線以南の地域においては、道路と調和したゆとりある沿道環境の形成を目指します。

〔（3）暮らし続けられる都市づくり〕

3 ゆとりある自然環境を体感できる地域環境の形成

ふるさと軸上の大規模緑地などのまとまった緑地やその周辺の樹林地や農地、長屋門や屋敷林など地域の歴史的景観資源を活かし、ゆとりある自然を体感できる地域環境の形成を目指します。

■まちづくりの取り組み指針

- ①上和田野鳥の森は、大規模緑地として周辺の農地と共に保全し、市民が自然を体感できる場として活用を図るなど、緑の質の向上を目指します。
- ②大和ゆとりの森は、市民や市外から訪れる多くの人々によるスポーツやレクリエーションを通じた交流の場として、引き続き整備を推進するとともに周辺の樹林地や農地などの景観と一体化した環境整備に取り組み、にぎわいある総合公園と一体的な周辺環境の形成を目指します。
- ③地域を流れる河川周辺においては、長屋門や屋敷林など地域の歴史的景観資源を、水辺空間や周辺の農地や生産緑地とともに保全・活用するなど、憩いある自然空間の形成を目指します。
- ④駅から大和ゆとりの森にかけてのルート、上和田野鳥の森、境川、下和田にかけてのルートを歩行者系ネットワークとして整備するなど、緑のネットワークの形成を目指します。

〔（１）繋がりが生まれる都市づくり・（５）心地良く暮らせる都市づくり〕

まちづくり指針図（高座渋谷地域）



凡 例

交通	拠点	土地利用	工業系の市街地
<ul style="list-style-type: none"> 新幹線 その他鉄道 主要幹線道路 その他幹線道路 ラダーパターン 歩行者系ネットワーク 歩行者系ネットワーク (水と緑の資源を結ぶネットワーク) 	<ul style="list-style-type: none"> 中心拠点 地域拠点 生活の拠点 	商業系の市街地 <ul style="list-style-type: none"> 幅広い役割を持つ中心的な商業・業務地 地域の拠点性ある商業地 コミュニティの中心となる商業地 沿道サービス施設が立地する市街地 住居系の市街地 <ul style="list-style-type: none"> 利便性の高い中層市街地 住まいを中心とした中層市街地 ゆとりある低層住宅市街地 	<ul style="list-style-type: none"> 工場等と住宅の混在を許容する複合市街地 活力を生む工業系市街地
			水と緑のつながり <ul style="list-style-type: none"> 樹林地・農地を中心とする地域
			緑のスポット <ul style="list-style-type: none"> 主な公園・保全緑地等
			土地 <ul style="list-style-type: none"> 新たなまちづくりを検討する地域 推進する地域
			ふるさと軸 <ul style="list-style-type: none"> 水と緑のつながり

第3章

実現に向けて

1. 実現に向けた着実な推進
2. 進行管理と見直し

1. 実現に向けた着実な推進

1 計画の実現に向けた連携

- ・本計画は、市内で定められる様々な都市計画が総体として機能するよう市町村が定める「都市計画に関する基本的な方針」であり、長期的な視点に立った都市の将来像と、その実現に向けた大きな道筋を示し、本市に関わる方々と幅広く共有し、都市づくりを連携しながら共に進めていくための計画です。
- ・目指す都市の実現には、都市づくりに関わる主体が、本計画を共通の指針として、各々の役割を担い、連携していくことが必要です。
- ・また本計画に掲げた都市づくりの推進に当たっては、都市計画や都市整備だけではなく、医療・福祉、子育て、産業振興、学校・教育など、様々な分野の横断的な連携が必要です。

主体間の連携

市民組織等

自治会等
NPO法人
市民活動団体等

【役割】

- 市の都市づくり施策と連携します
- まちづくりに参加する責務を持ちます
- まちづくりに関する学習及び活動に主体的に取り組みます
- 自らが策定した地区街づくり計画及び地区のルールを尊重します

民間事業者等

民間企業
学校法人等

【役割】

- 良好な都市づくりに主体的に貢献します
- 市が実施する都市づくりと連携します
- 市民組織等が策定した地区街づくり計画及び地区のルールを尊重します

行政組織等

大和市
市内都市施設管理者
近隣自治体等

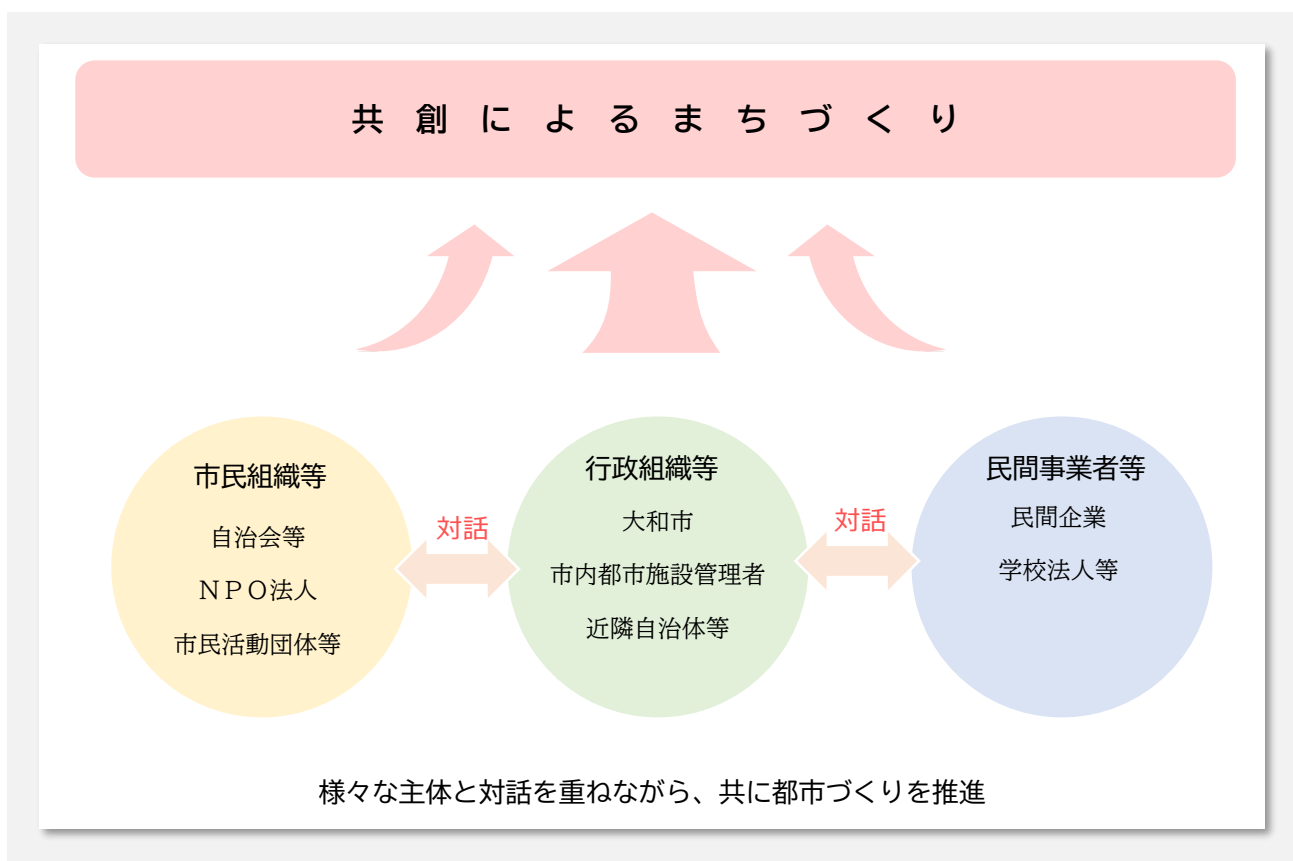
【役割】

- 都市づくりに関する総合的な施策を策定し、計画的に実施します
- 施策の策定と実施にあたり、市民や民間事業者等と十分に連携します
- 市民組織等が策定した計画・ルールに配慮します
- 多様な主体のまちづくりへの参加を支援します

子育て 都市計画・都市整備 産業振興
医療・福祉 総合的な施策連携 学校・教育

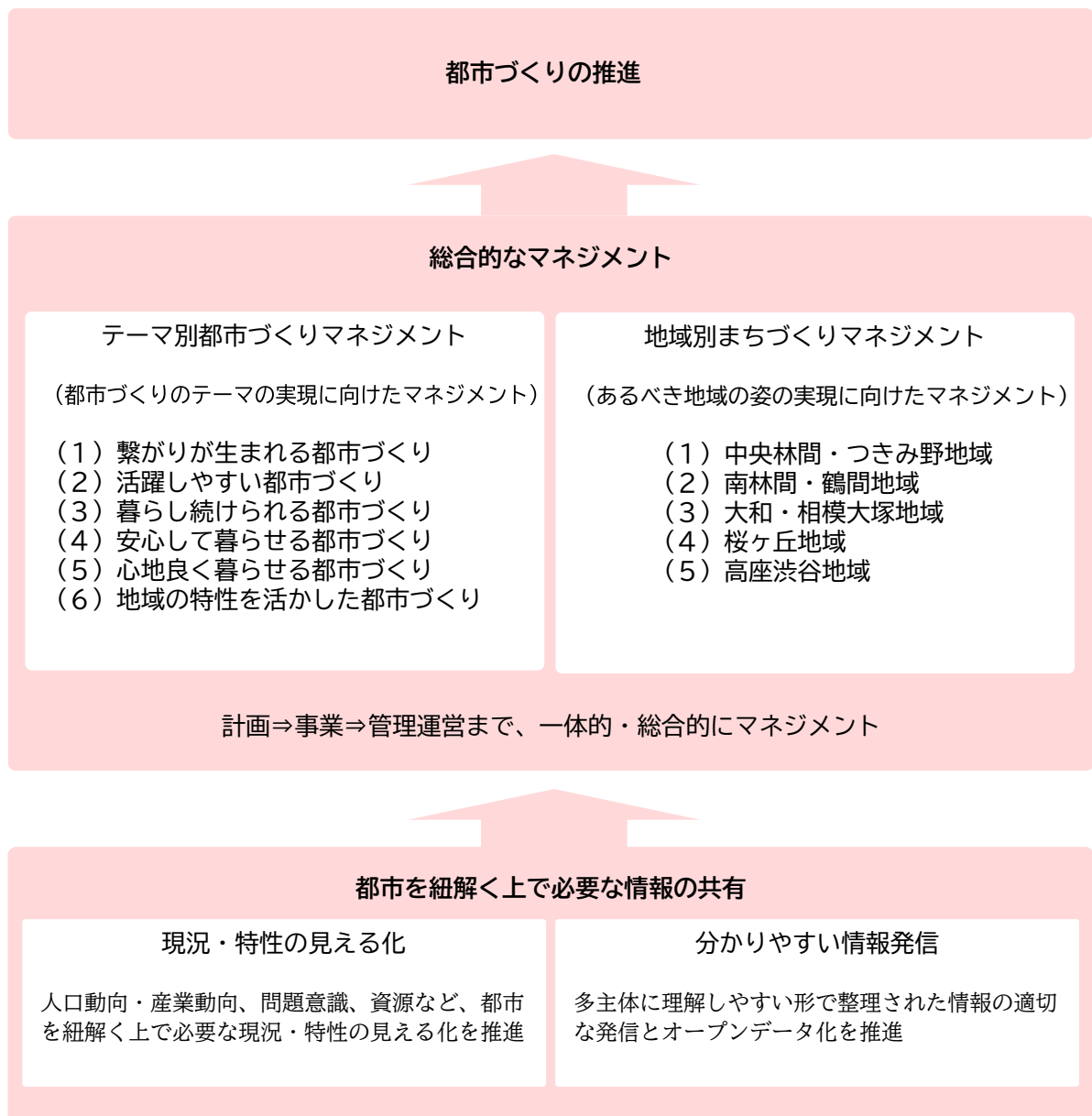
2 共創によるまちづくりの推進

- ・主体間の連携による目指す都市の実現に向けて、目標設定の段階から大和市に関わる多主体と共に創り上げていく「共創によるまちづくり」を推進します。
- ・地域発意のまちづくりについては、市の施策との整合性を確認しながら、支援していきます。



3 都市の見える化とマネジメントの推進

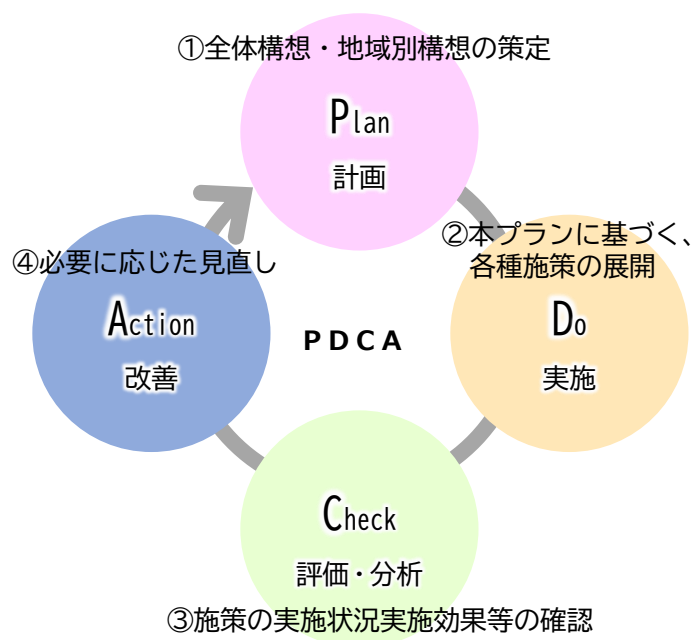
- ・都市づくりの土台となる細やかな現況・特性の見える化を推進し、分かりやすい情報発信に努めるとともに、オープンデータ化※を推進し、部門・立場の垣根を超えて活用できる情報の共有を図ります。
- ・情報共有を土台として、計画段階→事業段階→管理運営段階まで、都市全体の価値向上に向けた一体的で総合的なマネジメントを行い、都市づくりを推進します。



2. 進行管理と見直し

1 進行管理

- ・都市計画マスタープランは、都市計画法により計画期間が概ね 20 年と長期の計画として位置づけられていることから、施策の進捗状況の管理や市民意識調査等により、概ね 5 年ごとに、目指す都市の実現を見据えた効果検証を行い、PDCA サイクルにより、計画の進行管理を行います。



- ・なお、変化の激しい時代において施策を展開していくに当たっては、PDCA サイクルでは対応が困難な状況も生じるため、常に都市の現状を把握し、柔軟に対応できるよう、即応性の高い理論（OODA ループ※など）の考え方も取り入れながら、施策の進行管理を行います。

2 見直しの考え方

- ・本計画は、計画期間が長期にわたることから、ICTの劇的な進化等技術革新の進展、ライフスタイル・価値観の多様化に伴うコミュニティの弱体化など、都市を取り巻く社会経済状況や市民意識等の社会情勢の変化や、上位計画である総合計画、大和市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定など本市を取り巻く様々な状況変化を考慮し、次の考え方に基づき見直しを行います。

① 経年変化に応じた見直し

社会状況の変化を注視しながら、概ね10年を目途に見直しを行います。

② 上位計画等の変更に伴う見直し

総合計画など、上位計画等を見直しにあわせて、必要に応じて見直しを行います。

③ 都市づくり・まちづくりの進展に伴う見直し

都市づくり・まちづくりの進展や、施策の進行状況を注視し、必要に応じて見直しを行います。

資料編

1. 用語解説

1. 用語解説

あ

ICT

Information and Communication Technology の略語。「情報通信技術」。

IoT

Internet of Things の略語。「モノのインターネット」。

自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出す。

OODA（ウーダ）ループ

Observe（観察）、Orient（状況判断、方向づけ）、Decide（意思決定）、Act（行動）の4つの行動の頭文字をとったものであり、社会情勢の変化に即応した施策展開を図るためのフレームワーク。

NPO

Non-Profit Organization の略語。営利を目的とせずに社会活動を行う民間団体。

エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み。

オープンデータ

保有するデータを、誰もが二次利用可能なデータ形式として公開すること。

か

共創

多様な主体が対話しながら新たな価値を共に創りあげていくこと。

本計画の「目指す都市」に向け、多様な主体がその能力と資源を発揮することが望まれ、実現にあたっては、市民・地権者・企業・開発事業者・行政などのまちづくりに関わる各主体が、自律的・主体的に役割を果たし、連携しながら、新たな価値を生み出していく「共創のまちづくり」を推進する。

公的住宅・公営住宅

公的住宅（公的賃貸住宅）とは、地方公共団体、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構などの公的機関が供給する賃貸住宅を指す。公営住宅とは、公営住宅法に基づき、地方公共団体が、住宅に困窮する者などに対し賃貸するため、直接建設、借り上げ、買い取りにより供給する住宅のことをいう。

コミュニティデザイン

地域が抱える課題をその地域の人たちが自ら解決できるよう、人と人とのつながり方やその仕組みをデザインすること。

さ

持続可能な開発目標（SDGs）

2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」における 2016 年から 2030 年までの国際目標。持続可能な世界を実現するための 17 の目標・169 のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っている。

生産緑地地区

都市農地の計画的な保全を図るため、建築行為等を許可制により規制する地区で、市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している農地を指定している。

生活サービス施設

介護福祉、子育て、医療、商業等の市民の日常生活に密着した施設のこと。

Society5.0

サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society）。

狩猟社会（Society 1.0）、農耕社会（Society 2.0）、工業社会（Society 3.0）、情報社会（Society 4.0）に続く、新たな社会を指すもので、第5期科学技術基本計画において我が国が目指すべき未来社会の姿として初めて提唱された。

相隣関係

隣接する不動産の所有者間において、通行・流水・排水・境界などの問題に関して相互の土地利用を円滑にするために、各自の不動産の機能を制限し調整し合う関係

た

対流

多様な個性を持つ様々な地域が相互に連携して生じる地域間のヒト、モノ、カネ、情報の双方向の活発な動き。

脱炭素社会

地球温暖化の原因となっている「温室効果ガスゼロ」を実現する社会のこと。

(=カーボン・ニュートラル：市民の日常生活、企業の事業活動といった排出活動からの温室効果ガスの排出量と、当該市民、企業等が他の場所で実現した排出削減・吸収量がイコールである状態。)

地球温暖化対策計画

地球温暖化対策の総合的かつ計画的な推進を図るため、政府が地球温暖化対策法に基づいて策定する総合計画。温室効果ガスの排出抑制及び吸収の目標、事業者、国民等が講ずべき措置に関する基本的事項、目標達成のために国、地方公共団体が講ずべき施策等について記載。

長期優良住宅

従来の「つくっては壊す」スクラップ&ビルド型の社会から、「いいものを作って、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅(=長期優良住宅)を普及させるため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定された住宅。

都市再生特別措置法

近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に都市を対応させるために制定された法律。

都市公園

都市公園法に規定される公園で、地方公共団体または国が設置するもの。

な

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

高い省エネ性能を持つ住宅・建築物のこと。高い断熱性や高効率の空調機器の導入などにより、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることをめざす。

農業振興地域

市町村が将来的に農業上の利用を確保すべき土地として指定した区域。

は

バリアフリー

道路や建物などにおける段差や狭い通路などの、高齢者や身体障がい者等の社会生活に妨げとなる障害を取り除くこと。

ま

MaaS

出発地から目的地まで、利用者にとっての最適経路を提示するとともに、複数の交通手段やその他のサービスを含め、一括して提供するサービス。

モビリティ・マネジメント

地域や都市を、「過度に自動車に頼る状態」から、「公共交通や徒歩などを含めた多様な交通手段を適度に（＝かしこく）利用する状態」へと少しずつ変えていく一連の取り組み。

や

ユニバーサルデザイン

あらかじめ、障害の有無、年齢、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

大和市みんなの街づくり条例

都市計画マスタープランの実現に向けて市民、事業者、市が協働で街づくりを進めていくための街づくりの基本理念を定めるとともに、市民主体による街づくりのしくみや、助成・学習・情報提供などの支援について定めているもの。

ら

ラダーパターン

幹線道路が縦軸（南北）と横軸（東西）方向によるはしご型に配置された交通軸。

立地適正化計画

都市再生特別措置法に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画。都市全体を見渡しながらか今後の都市像を描き、公共施設のみだけではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間施設も対象としてその誘導を図るための制度。都市計画マスタープランと一体となって都市づくりの方針としての役割を果たす。

大和市都市計画マスタープラン

発 行 日 / 令和8年●月（一部改定版）

編集・発行 / 大和市まちづくり部まちづくり総務課

大和市下鶴間一丁目1番1号

電話：046-263-1111

ホームページ/ <https://www.city.yamato.lg.jp>