



# 土地利用

## まちづくりの基本的方向

- 1 活力にあふれる「広域拠点」の形成をめざします
- 2 地域の特性を活かした魅力ある「地域生活拠点」を育みます
- 3 臨海部の産業・都市・環境の再生をめざします
- 4 ものづくり技術を背景にして研究開発機関の集積を促進するとともに、住工が調和した適切な土地利用を誘導します
- 5 安全で快適な住環境の整った住宅地を育みます
- 6 自然との調和をめざし、市街化区域の優良な農地の保全を図り、適切な市街化を誘導します
- 7 市街化調整区域の良好な自然環境の保全と優良な農地の保全、計画的な土地利用を誘導します

## 1 活力にあふれる「広域拠点」の形成をめざします

- ・東京や横浜との近接性を踏まえて、市外の隣接都市拠点との調和のもとに適切な機能分担を行い、地理的条件や交通機能などを活かすとともに、都市経営の視点に立って民間活力を活かしたまちづくりを進めます
- ・広域から人を呼び込むことができる個性と魅力にあふれた「広域拠点」として、川崎駅周辺地区、小杉駅周辺地区、新百合ヶ丘駅周辺地区を位置づけ、市街地開発事業や地区計画等による計画的な土地利用を誘導します。

### 川崎駅周辺地区

- ・本市の中心的な「広域拠点」として、中枢業務機能や広域的な商業機能、文化・交流、行政等の高次な都市機能の集積を図るとともに、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、計画的な複合的土地利用による都市機能の強化を図り、「商業業務エリア」の形成をめざします。
- ・中心街区では、市街地再開発事業や地区計画等の活用により、土地の計画的な高度利用を図り、市街地環境の改善や都市基盤整備、都市景観の向上に資する計画的な土地利用を誘導します。

### 小杉駅周辺地区

- ・川崎中部の「広域拠点」として、商業・業務・文化交流・研究開発等の諸機能の集積を図るとともに、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、計画的な複合的土地利用による都市機能の強化を図り、「商業業務エリア」の形成をめざします。

- ・中心街区では、市街地再開発事業や地区計画等の活用により、土地の計画的な高度利用を図り、市街地の環境改善や都市基盤整備、公共公益施設の再配置を推進するとともに、都市景観の向上に資する計画的な土地利用を誘導します。
- ・市街地再開発事業や民間による再開発にあわせ、交通広場、道路、公園等の整備を進めるとともに、JR横須賀線武蔵小杉新駅の整備により、交通結節点の機能を強化します。さらに、川崎縦貫高速鉄道線の整備により、拠点機能の強化をめざします。
- ・工場が立地する地区は、「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集積を図るとともに、「商業業務エリア」との連携を促進していきます。

#### 新百合ヶ丘駅周辺地区

- ・川崎北部の「広域拠点」として、さらに、アートセンターや、音楽や映画などの学校施設が立地する芸術文化のまちとして、商業・業務・文化等の諸機能の集積を図るとともに、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、計画的な複合的土地利用による都市機能の強化を図り、「商業業務エリア」の形成をめざします。さらに、川崎縦貫高速鉄道線の整備により、拠点機能の強化をめざします。
- ・中心街区では、地区計画に基づいて、土地の計画的な高度利用を図り、市街地環境の改善や都市景観の向上に資する計画的な土地利用を誘導します。
- ・万福寺地区では、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、利便性の高い住宅地の形成を促進します。

## 2 地域の特性を活かした魅力ある「地域生活拠点」を育みます

### (1) 「地域生活ゾーン」の核としての「地域生活拠点」の整備

- ・「地域生活ゾーン」の核として、主要な鉄道駅周辺地区を「地域生活拠点」に位置づけ、身近な商業集積の育成や公共公益施設の整備により、地域の特性を活かした魅力ある拠点地区をめざします。

#### 新川崎・鹿島田駅周辺地区

- ・新川崎地区（操車場跡地）では、新たなものづくり・研究開発機能の集積を図るとともに、地区計画に基づき商業・業務機能の導入を適切に誘導するとともに、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、計画的な土地の高度利用を誘導します。
- ・交通結節点機能を高めるための道路・交通広場や環境と防災機能に配慮した公園・緑地の整備を進めます。
- ・鹿島田駅周辺地区では、安全で利便性の高い拠点地区の形成をめざして、市街地再開発事業等により、生活利便施設や優良な都市型住宅等が複合した、計画的な土地の高度利用を図るとともに、都市計画道路等の整備により新川崎駅とのつながりを強化します。
- ・既存商店街のにぎわいや環境資源・歴史的文化的資源を活かした、周辺市街地の改善をめざして、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。

#### 溝口駅周辺地区

- ・溝口駅周辺地区は、高津区の拠点として、商業・業務・文化機能等の諸機能の集積を図るとともに、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導します。
- ・北口地区は、ノクティと周辺商店街との連携を強化し、にぎわいのある街なみを形成するために、商業振興施策を活用した商店街の環境改善や大山街道における街なみ景観づくり等、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。
- ・南口地区は、交通広場整備と一体となった良好なまちづくりをめざして、環境資源や文化的歴史的資源を活かした土地利用をめざします。

#### 宮前平・鷺沼駅周辺地区

- ・宮前平・鷺沼駅周辺地区は、宮前区の拠点として、商業・業務・文化等の諸機能の集積と、優良な都市型住宅の建設を誘導し、周辺の住宅地と調和した、地域の特性を活かした市街地の形成を図ります。
- ・カッパーク鷺沼（鷺沼プール跡地）の公共施設（小学校、保育所、広場、民間運動施設）整備や川崎縦貫高速鉄道線の整備等を契機に、魅力ある拠点地区としての土地利用をめざします。

#### 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区

- ・登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、多摩区の拠点として、商業・業務・文化等の諸機能の集積と、優良な都市型住宅の建設を誘導し、多摩川と多摩丘陵の自然環境と旧津久井道の歴史などの地域資源を活かした市街地の形成を図ります。
- ・安全で快適な市街地の形成と都市計画道路や交通広場の整備による交通結節点機能を強化するために、登戸土地区画整理事業を推進するとともに、商業の集積を活かしたにぎわいのある街なみの形成を誘導します。
- ・土地区画整理事業による建替更新にあわせて、良好な街なみ景観を形成するために、地区計画等を活用した計画的な土地利用を住民と共に検討します。

## （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

### 計画的な再開発の促進

- ・「広域拠点」や「地域生活拠点」等鉄道駅を中心とした拠点地区や大規模工場跡地等の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。

### 商業地域等における都市型住宅の適切な誘導

- ・「広域拠点」、「地域生活拠点」等の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 臨海部の産業・都市・環境の再生をめざします

### （１）臨海部の再生をめざした土地利用の誘導

- ・首都圏における地理的優位性や再拡張・国際化が予定される羽田空港との近接性などを活かした既存産業の高度化・複合化や研究開発機能等の集積、川崎港の機能強化と陸海空の交通結節点を活かした物流拠点の形成、先端的な環境技術の移転を通じた国際貢献に資する産業の集積をめざす地域として、これらを支える基盤施設の整備を進め、我が国を代表する産業拠点にふさわしい、活力のある臨海部の再生をめざします。
- ・事業所の緑化を促進するとともに、土地利用転換の機会をとらえた緑地やオープンスペースの創出を誘導し、多摩川や東京湾の水と緑を活かした環境づくりと防災性の向上をめざします。
- ・大規模な工場等が土地利用転換する場合は、既存産業の高度化や新産業の創出等をめざす産業政策との協調や既成市街地と臨海部の土地利用や環境面での緩衝帯機能の向上、水と緑の環境の創出と地域の防災性の向上、周辺市街地の環境改善や市街地環境との調和といった視点から、土地利用の計画的な誘導に努めます。
- ・臨港地区内では、船舶を利用した物流機能や生産機能、緑地等の親水空間など、多様な機能が調和し連携する質の高い港湾空間を形成するため、港湾施設の良い管理運営と有効利用を進めるとともに、分区条例等に基づき、実情に応じた建築物や構築物を立地誘導することにより、適切な土地利用を図ります。
- ・おおむね産業道路以東の地域を臨海部と位置づけ、次のような土地利用をめざします。

#### 産業道路から内奥運河までの地域

- ・臨海部の再生を先導する地区として、「浜川崎駅周辺地域」と「川崎殿町・大師河原地域」を、「臨海都市拠点」に位置づけ、産業道路以西及び殿町1、2、3丁目（一部）を除く地区については、工場跡地等の土地利用転換にあわせて、生産機能の高度化や研究開発、商業、業務、物流、レクリエーション交流機能の集積を図るなど複合拠点の形成をめざします。
- ・田町、日ノ出、塩浜、四谷下町、江川町等の準工業地域を除く、産業道路から内奥運河までの地域は、「新産業複合エリア」として、既存の生産機能の集積に加え、研究開発機能や商業、業務機能の集積を適切に誘導し、土地の高度利用による複合市街地の形成をめざします。
- ・多摩川リバーサイド地区、殿町1、2、3丁目（一部）、小田栄地区及び鋼管通地区の工業地域・準工業地域も、「新産業複合エリア」として、既存の生産機能の集積に加え、研究開発機能や商業、業務機能の集積を適切に誘導するとともに、これら地区で、優良な都市型住宅を建築する場合には、既存住宅市街地や周辺工業地域との調和に配慮し、計画的な土地利用を誘導していく中で、土地の高度利用による複合市街地の形成をめざします。
- ・土地利用転換にあたっては、緑地やオープンスペース等の形成を促進するなど、都市再生に資する計画的な土地利用を促進します。

#### 内奥運河から先の埋立地の地域

- ・内奥運河から先の埋立地の地域は、「工業・物流エリア」として、既存の生産機能の高度化・高付加価値化や研究開発機能との融合による新たな産業の立地を促進するとともに、港湾・物流機能を活かした複合的な土地利用を適切に誘導します。また、海と港が調和した緑地やレクリエーション活動の場の形成をめざします。

## 4 ものづくり技術を背景にして研究開発機能の集積を促進するとともに、住工が調和した適切な土地利用を誘導します

### (1) 生産機能の高度化、都市型新産業の創出と産業集積構造の維持

- ・高度なものづくり技術を持つ製造業の集積を背景に、研究開発型都市として発展していくために、大規模な工場が立地する工業地域等は、「産業高度化エリア」として、産業政策と連携して、生産機能の高度化や新技術を活かした研究開発・インキュベート（新事業創出）拠点としての土地利用を積極的に誘導します。
- ・特に、幸区から多摩区にかけてのJR南武線沿線の工業地域・準工業地域は、積極的に研究開発型産業の振興を図るべき地区として位置づけ、研究開発拠点の立地誘導に努めます。
- ・これらの地区では、工業系の土地利用を維持し、周辺環境と調和した適正な土地利用を進めるために、特別用途地区や高度地区等を活用し、産業政策と連携した計画的なまちづくりを進めます。
- ・幸区新川崎地区（操車場跡地）は、「新産業誘導エリア」として、新たなものづくり・研究開発機能の集積を図るために、地区計画に基づき、産業創出や育成機能の集積を図るとともに、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、計画的な土地の複合利用と高度利用を誘導します。
- ・麻生区栗木、黒川地区の「マイコンシティ」は、「新産業誘導エリア」として、研究開発型企業の誘致を図り、地区計画に基づく計画的な土地利用を誘導します。

### (2) 土地利用転換の方針

#### 大規模な工場跡地等の土地利用転換の計画的な誘導

- ・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。



### (3) 住工の調和をめざした工場の操業環境の保全

- ・市内に点在する準工業地域等は、研究開発型都市を支えるものづくりの基盤技術を保有する中小工場群が集積して立地しているとともに、職住近接のまちを形成するために、工場の操業環境の維持・向上と住環境の調和をめざして、市街地環境の改善に努めます。
- ・大規模工場等の土地利用転換にあわせて、道路・公園等の都市基盤の改善や中小工場の地区内再配置等の促進策を検討します。
- ・特に、高津区の久地・宇奈根地区、下野毛地区、中原区の宮内地区、中丸子地区、川崎区の日ノ出・塩浜地区等は、研究開発を支える高度なものづくりの基盤を保有する中小工場が立地しており、操業環境を維持・向上すべき「住工調和エリア」と位置づけ、工業系土地利用を維持していきます。

## 5 安全で快適な住環境の整った住宅地を育みます

### (1) 鉄道駅等を中心とした生活拠点の整備

- ・通勤・通学や買物などの日常生活において、身近な空間である鉄道駅やその周辺地区については、地区コミュニティの核として、また市民生活を支える拠点として、身近な商業や生活支援関連サービス機能等の集積をめざします。
- ・市民生活の質の向上と街なみ景観の改善をめざして、商業振興施策との連携により、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。
- ・住宅地内の商店街等についても、地区コミュニティの核として、また、市民生活を支える拠点として、商店街振興施策との連携により、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。
- ・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。

### (2) 地域の特性に応じた住宅地の整備

#### 市街地の成り立ちや課題を踏まえた住宅地の改善

- ・住宅地の成り立ちを見ると、多摩川沿いの平たん地と多摩丘陵上の丘陵地とでは、違いが見られ、さらに、多摩川沿いの平たん地は、東急東横線を境に、南部の市街地と北部の市街地とで土地利用の規制が異なっていることから、地域の特性に応じた住環境の保全や改善を促進します。
- ・土地区画整理事業等により道路・公園等の都市基盤が整備されている地区は、「住環境保全エリア」・「住環境調和エリア」として、住環境を維持・保全するために、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、「住環境保全エリア」・「住環境調和エリア」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。
- ・道路等の都市基盤が未整備な地域は、「住環境向上エリア」として、住宅の建て替えの機会をとらえた狭あい道路の拡幅や地権者による土地区画整理事業による基盤整備の支援等、住環境整備を促進するために、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ます。

#### 地域の実情に応じた土地利用ルールの運用

- ・丘陵地の低層住居専用地域が指定されている住宅地は、低層住宅を中心とした良好な住環境の

維持・向上を図るため、低密度の土地利用を維持していきます。

- ・中高層住居専用地域、住居地域等が指定されている住宅地は、中密度の土地利用を維持していきます。
- ・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。

### （３）住宅団地の再生と市街地環境の改善

- ・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。
- ・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の支援に努めます。

### （４）少子高齢社会に対応した住宅地の形成

- ・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。

### （５）密集住宅市街地の改善

- ・市の南部地域や多摩川沿いの既成市街地における老朽化した木造建築物の密集地区や住宅と工場の住工混在地区等において、災害に強い市街地の再生・改善を図るために、緊急に改善すべき地域や重点的・先行的に取り組むべき地域を選定し、住民と協働して計画的な住環境整備に努めます。
- ・狭あい道路に面する敷地で建築を行う場合には、建築主の理解と協力のもと、必要となる後退部分の整備を行い、安全で住み良い住環境の形成を促進するとともに、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。
- ・接道要件を満たさない敷地が存在していることにより建替更新が進まない地域においては、連担建築物設計制度等の活用などを検討し、老朽化した木造住宅の建て替えを促進します。
- ・密集住宅市街地と類似の課題を抱えている地区では、住民の発意による住環境改善の取組等、住民の主体的なまちづくり活動を支援します。

### （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。

## (7) 幹線道路沿道の土地利用の改善

- ・ 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。

## 6 自然との調和をめざし、市街化区域の優良な農地の保全を図り、適切な市街化を誘導します

- ・ 都市における貴重な緑地やオープンスペース等多面的な機能を持つ市街化区域内農地を計画的に保全するため、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、「農」のあるまちづくりをめざします。
- ・ 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方針や地権者による土地区画整理事業を支援します。

## 7 市街化調整区域の良好な自然環境の保全と優良な農地の保全、計画的な土地利用を誘導します

- ・ 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。
- ・ 河川流域の溢水、湛水の危険性のある地区や、急傾斜地崩壊危険区域に指定された斜面地は、災害防止の観点から市街化を抑制します。
- ・ 資材置場や墓地造成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。

### 優良な農地の保全

- ・ 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優良な農地は、営農意向を踏まえ、その維持保全に努めます。
- ・ 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。

### 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、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。

### 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。
- ・ 公有水面埋立法による埋立地で竣功認可を得た区域は、土地利用の方向性を明らかにし、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します。
- ・ 戸手4丁目地区は、住宅等が密集している地区であることから、国による高規格堤防（スーパー

一堤防)の整備と連携して、多摩川に隣接する立地特性を活かした優良な都市型住宅の立地を誘導し、良好な住宅地の形成をめざすとともに、市街地整備の進行にあわせ、関係機関と調整を行った上で、市街化区域へ編入します。



## < 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	商業業務エリア （商業地域等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の「広域拠点」、「地域生活拠点」として、主要鉄道駅を中心に形成された拠点地域</li> <li>・拠点にふさわしい都市機能の強化が課題</li> </ul>	<p>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</p> <p>都市機能の強化を図るために、民間活力を活かした市街地開発事業を促進するとともに、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</p> <p>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</p>
	地域商業エリア （近隣商業地域等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・交通結節点としての基盤が未整備な地域も存在</li> </ul>	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
住居系	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"> <li>・土地区画整理事業等により整備された計画的な住宅地</li> </ul>	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全</p>

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"> <li>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</li> <li>戸建住宅と共同住宅との混在が課題</li> <li>農地と住宅との混在や、丘陵地特有の狭あい道路が課題</li> </ul>	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全</p>
北部平たん部住環境調和エリア (中高層住居専用地域等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>戸建住宅と共同住宅との混在が課題</li> <li>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</li> </ul>	<p>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</p> <p>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、向上を図る</p> <p>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</p>
北部平たん部住環境向上エリア (中高層住居専用地域等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>戸建住宅と共同住宅との混在が課題</li> <li>農地と住宅との混在や狭あい道路が課題</li> </ul>	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全</p>
南部平たん部住環境調和エリア (住居地域等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>戦災復興土地区画整理事業等により、一定の都市基盤が整備されている市街地</li> <li>戸建住宅と共同住宅との混在が課題</li> <li>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市街地</li> </ul>	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>

<p>南部平たん部 住環境向上エリア (住居地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・戸建住宅と共同住宅との混在や狭あい道路が課題</li> </ul>	<p>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、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 密集住宅市街地の改善に向けた取組を住民と協働して推進し、生活道路や公園等の基盤を整備</p>
<p>住宅団地エリア (中高層住居専用地域、住居地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<p>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</p>
<p>工業・産業系 住工調和エリア (準工業地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・準工業地域として、中小工場が集積している地域</li> <li>・スプロール的に市街化が進んだため、道路等の都市基盤が未整備</li> <li>・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</li> </ul>	<p>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</p>
<p>産業高度化エリア (工業地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南武線沿線を中心に、都市型工業が集積している地域</li> <li>・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</li> </ul>	<p>生産機能の高度化、研究開発機能の集積、新産業の創出等、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</p>
<p>新産業誘導エリア (準工業地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たに、ものづくりや業務・研究開発機能の集積が求められている地域</li> </ul>	<p>新川崎地区では、生産機能や研究開発機能の集積を図るために、地区計画に基づき、産業創出や育成機能の集積を図るとともに、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、計画的な土地の複合利用と高度利用を誘導 栗木、黒川のマイコンシティ地区では、研究開発型企業の誘致促進を図り、地区計画による計画的な土地利用を誘導</p>

<p>新産業複合エリア (工業地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業道路以南の殿町、田町、日ノ出、四谷下町等の準工業地域を除く、産業道路から内奥運河にかけての地域</li> <li>産業道路以北の多摩川リバーサイド地区、小田栄地区、鋼管通地区等の工業地域・準工業地域として、一定の都市基盤が整備されてきた地域</li> <li>産業構造の変化により、都市再生に資する、計画的な土地利用誘導が課題</li> </ul>	<p>既存の生産機能の集積に加え、研究開発機能や商業、業務機能の集積を適切に誘導し、土地の高度利用による複合市街地の形成を促進</p> <p>産業道路以北の地区では、上記の機能に加えて、周辺環境と調和した、優良な都市型住宅の建設を計画的に誘導</p> <p>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</p>
<p>工業・物流エリア (工業地域、工業専用地域、商業地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>内奥運河から先の埋立地において、大規模な工場や物流施設が集積している地域</li> <li>土地利用転換にあわせた産業の高度化や新産業の立地促進と質の高い港湾空間の形成が課題</li> </ul>	<p>既存の生産機能の高度化・高付加価値化や研究開発機能との融合による新たな産業の立地を促進するとともに、港湾・物流機能を活かした複合的な土地利用を適切に誘導</p> <p>海と港が調和した緑地やレクリエーション活動の場を形成</p> <p>土地利用転換にあたっては、計画的な土地利用を誘導し、周辺環境への影響の低減を図る</p>
<p>補完系 幹線道路沿道エリア (近隣商業地域、住居地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路の沿道で、商業・業務と住宅が複合化した市街地</li> <li>倉庫等の物流施設が立地している地区もある</li> </ul>	<p>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</p>
<p>主な公園・緑地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>富士見公園、等々力緑地、生田緑地、王禅寺ふるさと公園等の総合公園や大師公園、中原平和公園等の地区公園、菅生緑地等の都市緑地、多摩川緑地等の緑の拠点となる公園・緑地</li> </ul>	<p>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</p>
<p>市街化調整区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>近年、資材置場や墓地造成などの土地利用が進行し、土地利用の整序が課題</li> <li>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</li> <li>高規格堤防(スーパー堤防)整備が予定されている区域</li> </ul>	<p>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</p> <p>優良な農地の保全とまとまりのある斜面緑地の保全</p> <p>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</p> <p>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、市街化区域に編入を検討</p> <p>高規格堤防の整備が予定されている市街化調整区域では、高規格堤防の整備事業と連携して、必要な調整を行った上で、市街化区域に編入し、多摩川に隣接する立地特性を活かした良好な都市型住宅の立地を誘導し、計画的に良好な市街地を形成</p>

\* 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