

土地利用

まちづくりの基本的方向

- 1 まちの拠点の形成をめざします
- 2 地域の特性にあわせた良好な住宅地の形成をめざします
- 3 地域資源を活かした美しいまちを育みます
- 4 地区コミュニティに基づく誰もが住み続けられるまちを育みます

1 まちの拠点の形成をめざします

< 現状・課題 >

- ・東急田園都市線の3駅は、通勤・通学や買物、区役所等の公共施設利用者など多くの人々が利用しており、宮前区の中心地区になっています。
- ・この地区は土地区画整理事業により一定の基盤が整備されていますが、宮前区の顔としてふさわしい統一感とにぎわいのある市街地形成が求められています。特に、宮前平・鷺沼駅周辺地区は、本市の「地域生活拠点」として、魅力ある都市拠点の形成が求められています。
- ・ベッドタウン的要素を強く持っている宮前区は、業務・工業等の産業集積は少ないですが、将来のまちの成熟化や社会経済環境の変化による住民ニーズの動向を踏まえると、SOHO等の職住近接型の就業形態の普及や生活支援型のサービス機能の立地も考えられます。このような新たな社会状況に適応した土地利用が求められます。
- ・商業・業務等の沿道系土地利用が広がりつつある地域では、商業・業務施設と住環境が調和した市街地の形成が求められています。

(1) 魅力ある地域生活拠点の形成

- ・宮前区の中心であり、本市の「地域生活拠点」である宮前平・鷺沼駅周辺地区においては、土地の高度利用を図るとともに、商業・業務機能や都市型住宅等が調和した市街地形成を促進し、魅力ある拠点地区の形成をめざします。
- ・鷺沼駅に隣接する「カッパーク鷺沼（小学校、保育所、広場、民間運動施設）」の整備を契機に、駅を中心とした生活拠点機能の一層の向上をめざします。
- ・宮前平駅周辺は、川崎縦貫高速鉄道線の整備の機会をとらえて、周辺市街地の住環境に配慮しながら、交通結節点として必要な交通機能の整備や地域生活拠点にふさわしい土地利用の誘導等により、地域特性を活かした拠点の形成をめざします。
- ・地区コミュニティを支える拠点地区として、地域商店街の活性化等の商業振興施策と一体となった個性的なにぎわいのあるまちづくりを進めるとともに、周辺には住宅地が広がっていることから、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、住宅地の環境と調和した、近隣の住民にとって親しみやすい魅力ある拠点地区の形成をめざします。

(2) 駅を中心とした生活拠点の整備

- ・宮崎台駅周辺は、通勤・通学や買物などの日常生活を支える地区コミュニティの「生活拠点」として、近隣住民のための商店街の形成や、子育て世帯や高齢者等の生活を支援する生活関連サービスの店舗や事務所の立地を促進します。
- ・土地利用の転換などの機会をとらえ、街なみ景観の向上や地域特性を活か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、市街地の改善を促進します。

(3) 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

計画的な土地利用転換の誘導

- ・鉄道駅を中心とした拠点地区等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、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。
- ・川崎縦貫高速鉄道線新駅の整備にあたっては、周辺市街地の住環境に配慮しながら、交通結節点として必要な交通機能の整備や拠点にふさわしい土地利用の計画的誘導などにより、地域特性を活かした拠点の形成に努めます。

商業地域等における都市型住宅の適切な誘導

- ・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。

2 地域の特性にあわせた良好な住宅地の形成をめざします

<現状・課題>

- ・宮前区では、東急田園都市線の開通や幹線道路の整備に伴い、人口が増加し、市街化が進んできました。東急田園都市線沿線の利便性の高い地域では、農地や低・未利用地で中高層共同住宅の立地が進み、低層戸建住宅と中高層共同住宅の混在がみられます。生活拠点としてのにぎわいと住環境の調和したまちづくりが求められています。
- ・土地区画整理事業により一定の基盤が整備された住宅地では、良好な住環境を保っていますが、高齢化により世帯人数や人口が減少している地区があり、活力のある市街地の形成が求められています。
- ・平瀬川や有馬川、矢上川周辺などの農地や低・未利用地で、低層戸建住宅の立地が進んでいる地域では、基盤未整備のまま市街化が進んでおり、計画的なまちづくりが求められています。
- ・建設後30～40年経過した老朽公営住宅団地を中心とする地域では、少子高齢化による世帯人数の減少、人口の減少がみられることから、住環境の改善や活力のあるまちづくりが求められています。
- ・これらの地域の状況にあった良好な住宅地を形成するために、現行の用途地域を前提としながら、住民の合意形成に基づく住環境を重視したまちづくりが求められています。

- ・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。

(1) 拠点地区の良好な住宅地の形成

- ・宮前平、鷺沼、宮崎台駅周辺などの拠点地区周辺の住宅地では、農地や低・未利用地の宅地化

により、中高層住宅の立地が進んでいることから、低層住宅と中高層住宅の調和の取れた良好な住環境の維持・保全に向けて、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。

(2) 土地区画整理事業等により一定の基盤が整備されている住宅地

- ・土地区画整理事業により、道路、公園等の基盤が整備されている住宅地は、「住環境保全エリア」として、良好な住環境の保全に努めます。
- ・低層住居専用地域では、戸建住宅を中心とする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では、戸建住宅と中高層の共同住宅等とが調和した、中密度の土地利用を維持していきます。
- ・良好な住環境の保全・形成に向けて、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。
- ・高齢社会に対応するために、住宅のバリアフリー化を促進するとともに、高齢者の適切な規模・性能の住宅への住み替えや地域で高齢者を支える仕組みづくりの活動を支援します。

(3) 道路や公園等の基盤が未整備のままスプロールのまま宅地化した住宅地

住環境の向上

- ・スプロールのまま宅地化が進んだ住宅地は、「住環境向上エリア」として、低層住居専用地域では、低密度の土地利用を維持していくとともに、中高層住居専用地域等では、戸建住宅と共同住宅等が調和した中密度の土地利用を維持していきます。
- ・生活道路等の都市基盤の課題を抱える地域では、新たな住宅等の建築や既存の住宅の建替更新の機会をとらえて、狭あい道路の拡幅を促進するなど、安全で快適な住宅地を形成するために、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、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。
- ・丘陵地において、防災上の課題を抱えている地区や高齢化が進む中で高齢者等の移手段の確保等の課題を抱えている地区も多いことから、これら地区では、住民と協働して、住環境の改善に向けた取組に努めます。

緑と調和した潤いのある住宅地の形成

- ・人々に潤いを与える斜面緑地の緑を活かした住宅地の形成をめざして、地権者の協力を得ながら、「特別緑地保全地区」や「緑の保全地域」の指定、「緑地保全協定」など様々な緑地保全施策を活用し、その保全に努めます。

農地と調和した潤いのある住宅地の形成

- ・農地と調和した潤いのある住宅地の形成をめざして、優良な農地は、生産緑地地区に指定し、その保全に努めます。
- ・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策定や地権者による土地区画整理事業を支援します。

(4) 地域の住環境の向上に資する住宅づくり

- ・まちの良好な景観や住環境を形成するために、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。
- ・共同住宅の適切な維持管理を推進し、良好な住環境を形成するため、管理組合等の自主活動や

管理組合相互の情報・経験交流を支援します。

- ・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。

(5) 住宅団地の再生と地域のまちづくりへの貢献

- ・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。
- ・大規模な企業用地等の土地利用転換が行われる場合は、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、計画的な土地利用の誘導に努めます。

(6) 幹線道路沿道の住環境の改善

- ・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。
- ・良好な沿道景観を形成するため、屋外広告物の適切な管理に努めるとともに、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ます。

(7) 誰もが住み続けられる住環境づくり

- ・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。

(8) 市街化調整区域の適正な土地利用の誘導

- ・市街化調整区域は、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。
- ・資材置場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、住民の主体的なまちづくり活動を支援し、計画的土地利用を進めるための方針づくりを検討します。

3 地域資源を活かした美しいまちを育みます

<現状・課題>

- ・宮前区は、平瀬川、平瀬川支川、矢上川、有馬川の4つの河川によって特徴づけられた土地利用を基本に、東急田園都市線の開通に伴い、土地区画整理事業等によって宅地化が進んできました。
- ・歴史的にみると河川沿いの地域を中心に生活に根ざした土地利用が行われてきましたが、都市化が急速に進行しており、かつての川や自然を活かしたまちの形成が求められています。
- ・良好な住環境の形成に向けて、地域資源である緑地や農地、河川を活かすことにより、生活にやすらぎを与えるまちを育むことが求められています。

(1) 地域の自然を活かしたまちづくり

- ・多摩丘陵の良好な斜面緑地や優良な農地、平瀬川、平瀬川支川、矢上川、有馬川の4つの河川など、地域の自然環境を活かしたまちをめざします。

(2) 地域の歴史や文化を活かしたまちづくり

- ・区内に残る社寺などの歴史・文化資源をまちづくりに活かすため、散策路の設定等、住民の発意による主体的な街なみ景観づくりの活動を支援します。

(3) 緑の回廊の形成に配慮したまちづくり

- ・菅生緑地や生田緑地などの大規模公園・緑地の整備を進めるとともに、地権者の協力を得ながら、良好な斜面緑地や優良な農地の保全など、自然環境に配慮した土地利用を誘導することにより、「緑の回廊」を形成し、緑豊かなまちを育みます。

4 地区コミュニティに基づく誰もが住み続けられるまちを育みます

<現状・課題>

- ・市街地が形成された歴史的経緯や地域特性等を踏まえると、宮前区は、東急田園都市線沿線を中心とする地域、平瀬川を中心とする地域、矢上川・有馬川を中心とする地域の3つの生活圏から形成されています。これらの生活圏ごとに、日常的な買物や区民が交流する場が求められています。
- ・少子高齢化が進行しており、地域社会の中で高齢者や子育て世帯を支える仕組みや環境整備が課題となっています。
- ・住民の活動や交流の場である市民館や学校などの公共施設、商店街などを地区コミュニティの拠点として、利用環境を整えていくことが求められています。

(1) 誰もが快適に暮らせるまちを育みます

- ・誰もが安心して生活できる都市環境の形成に向けて、「福祉のまちづくり条例」に基づき、多くの市民が利用する公共施設や商業施設等のバリアフリー化を促進するとともに、バリアフリー化にあたっての基本的な考え方を取りまとめたガイドラインを策定し、交通施設の改善や道路空間の改善に、市民・事業者と連携して取り組み、バリアフリーに配慮したまちをめざします。

(2) 生活圏のコミュニティの拠点づくり

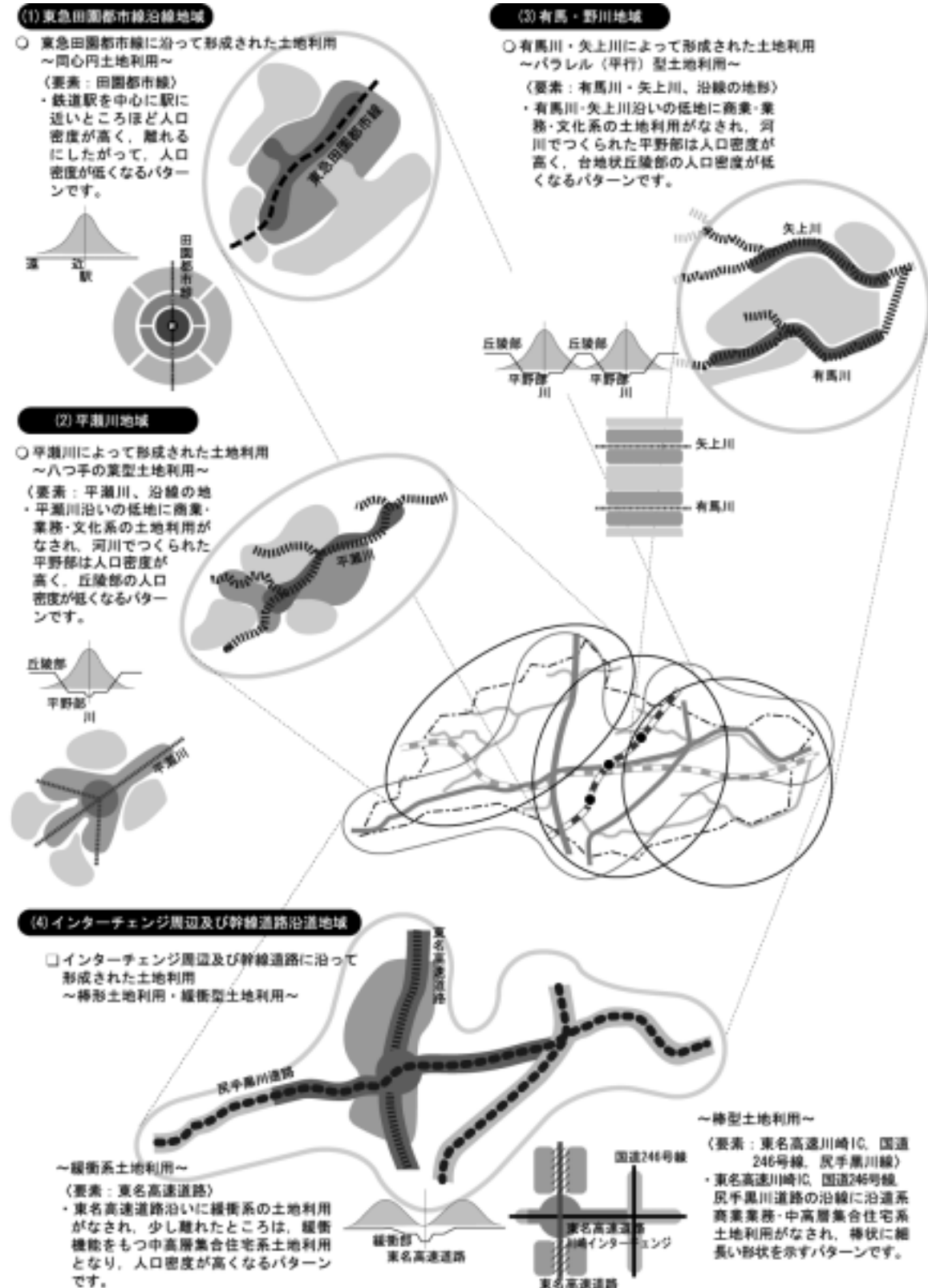
- ・生活圏の身近な区民の活動や交流の拠点としての市民館や図書館、スポーツセンター等の公共施設を核にしたまちづくりをめざします。
- ・子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、地区コミュニティを基盤とする様々な活動をより活発にするため、住民との協働により、空き店舗等の活用の支援・促進、さらに、各地域にある老人いこいの家やこども文化センター、学校などの既存施設の有効利用を図るとともに、学校、公営住宅の建て替え等にあわせ、地域ニーズに対応した機能の充足をめざします。
- ・公共施設の周辺は、地区コミュニティの顔となる場所であり、それぞれの地域の特性を活かして、個性ある街なみづくり、景観に配慮した公共空間づくりと連携して、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。

(3) 地域の商店街の活性化

- ・身近な商店街を活性化し、区民が交流できる場とするため、商店街振興施策と連携を図りながら、道路のバリアフリー化や自転車等駐車場の整備、空き店舗を活用したコミュニティの場づくり、良好な街なみ景観の形成など、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。
- ・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。

5 地域別のまちづくりの方針

- 宮前区の土地利用は、市街地が形成された歴史的経緯や地域特性等を踏まえると、下図のように東急田園都市線沿線地域、平瀬川地域、有馬・野川地域の3つの生活圏と幹線道路沿道を中心とした土地利用の計4つのパターンで形成されています。それぞれの生活圏の特性を活かしたまちづくりを進めます。



- この4つの土地利用パターンごとに土地利用の方針を整理します。

(1) 東急田園都市線沿線地域 ~ 宮前区の顔づくり ~

< 現状・課題 >

- ・東急田園都市線の3駅は、1日あたり合計約15万人の乗降客数があり、通勤や通学の利用者ばかりでなく、買物客や区役所等の公共施設利用者が利用しています。本市の「地域生活拠点」である宮前平・鷺沼駅周辺地区は、宮前区の顔として魅力ある都市拠点の形成が求められています。
- ・駅周辺には、今後の社会ニーズの変化をとらえ、就業の場としてSOHOに対応した小規模複合オフィス等、商業・業務を中心に都市型住宅と調和した、利便性が高く活力のある市街地の形成が求められています。
- ・幹線道路沿道地区は、周辺の市街地環境に配慮しながら、沿道系商業・業務機能の立地促進・誘導策が求められます。

宮前平・鷺沼駅を中心としたエリア

- ・宮前区の中心にふさわしい都市拠点の形成に向けて、両駅周辺の中心街区の計画的な高度利用を図るとともに、商業・業務施設、都市型住宅等が調和した市街地形成を誘導します。
- ・潤いとにぎわいのある街なみの形成に向けて、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。

駅周辺の利便性の高い地区

- ・戸建住宅と中高層の共同住宅等との調和を図り、適切な密度と緑のオープンスペースを確保するなど、良好な住環境を維持保全するため、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。

駅勢圏の外縁部

- ・土地区画整理事業により、道路、公園等の基盤が整備されている住宅地は、低層住居専用地域では低密度の土地利用、中高層住居専用地域では中密度の土地利用を維持していくとともに、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、良好な住環境の保全に努めます。
- ・災害時の一時避難場所の確保や延焼の防止といった防災の観点から、一団の優良な農地や良好な斜面緑地の保全に努めます。

(2) 平瀬川地域 ~ 河川を中心としたまちづくり ~

< 現状・課題 >

- ・宮前区は、区内を流れる平瀬川、平瀬川支川、矢上川、有馬川の4つの河川によって地形が形成され、古くから河川沿いで生活が営まれており、現在の土地利用を形成する大きな要素になっています。しかし、市街化の過程で生活と遠ざかったものになりつつあり、生活に潤いを取り戻す河川を活かした土地利用を検討することが求められています。
- ・平瀬川の上流域では、菅生緑地等の整備が進められており、農地や樹林地が多く残され、湧水も見られます。また、市民協働で都市の中の緑を保全育成する取組として、市民健康の森の取組が行われています。しかし、市街化の進行に伴い、緑地や河川の自然とふれあう環境は損なわれつつあります。
- ・菅生緑地を中心に、斜面緑地や農地を保全するとともに、幹線道路の緑化等により水と緑のネットワークの形成を図るなど、豊かな自然環境を活かした土地利用が求められています。

良好な住環境の形成

- ・平瀬川を中心に、河川の自然環境や景観を活かした潤いのある住環境と街なみ景観の形成をめざして、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。
- ・丘陵部の低層住居専用地域では、低層住宅を中心とする低密度の土地利用を維持するとともに、中高層住居専用地域では、低層住宅と中高層住宅等の調和の取れた中密度の土地利用を維持していきます。さらに、良好な住環境の保全・形成に向けて、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。
- ・都市環境の向上に寄与する優良な農地は、生産緑地地区に指定し、その保全に努めます。
- ・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策定や地権者による土地区画整理事業を支援します。

平瀬川の流域の緑地保全・整備

- ・平瀬川の源流域に位置する菅生緑地は、区民に親しまれる「緑の拠点」として、緑地整備を進めます。
- ・市民健康の森の活動など、市街地の中の緑を保全育成する市民の主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・良好な都市景観を形成し、人々に潤いを与える良好な斜面緑地は、地権者の協力を得ながら、「特別緑地保全地区」や「緑の保全地域」の指定等の緑地保全施策により、その保全に努めます。

(3) 有馬・野川地域 ～河川を中心としたまちづくり～

<現状・課題>

- ・矢上川と有馬川に挟まれた有馬・野川の丘陵部では、近年まで良好な緑が残っていたものの、農地等の宅地化が進んでおり、市街地のスプロール化が進んでいます。また、市街化の過程で河川は、生活と遠ざかったものとなってきています。
- ・河川沿いの低地部については、河川と親しむことのできる空間づくりが求められています。
- ・丘陵部については、良好な居住環境の保全が課題となっています。

河川や農地を活かしたまちづくり

- ・河川や水路は、市街地に残された貴重な水と緑のオープンスペースとして、河川整備にあたっては、地域の実情に応じて、環境に配慮した親水空間の整備や、河川や水路に隣接する道路等の緑化に努めるなど、潤いのある街なみ景観と良好な住環境の形成に向け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。
- ・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策定や地権者による土地区画整理事業を支援します。

良好な住環境の形成

- ・一定規模以上の開発が行われる場合には、事業者や地権者に対して、緑地保全施策への協力を求めていくとともに、開発対象区域内の緑地や自然的環境の保全・創出等の指導を行います。

矢上川の流域の緑地保全

- ・ 矢上川の流域においては、河川や緑地の自然環境、自然景観を活かし、それらと調和した住環境の形成に向けて、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。
- ・ 矢上川の自然環境を活かした公園・緑地の整備や散策路の設定等、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・ 良好な都市景観を形成し、人々に潤いを与える良好な斜面緑地は、地権者の協力を得ながら、「特別緑地保全地区」や「緑の保全地域」の指定等の緑地保全施策により、その保全に努めます。

(4) インターチェンジ周辺及び幹線道路沿道地域 ~ 幹線道路沿道のまちづくり ~

< 現状・課題 >

- ・ 東名高速道路川崎インターチェンジ周辺は、尻手黒川道路（尻手黒川線）に沿って商業施設や倉庫等の沿道系土地利用が進んでいます。尻手黒川道路（尻手黒川線）や国道 246 号線の沿道地域においては、適正な土地利用を誘導し、沿道系土地利用と住居系土地利用が調和した住環境の形成が求められています。
- ・ 東名高速道路沿道の地域については、後背住宅地の良好な住環境の保全に向けて、自動車騒音の低減に配慮した土地利用が求められています。

幹線道路沿道

- ・ 国道 246 号線や尻手黒川道路（尻手黒川線）等の幹線道路沿道では、沿道建築物の不燃化を誘導し、防災性の向上を図るとともに、周辺の住環境に配慮しながら、商業・業務施設、都市型住宅等の立地を適切に誘導し、住環境と調和した中密度な沿道市街地の形成をめざします。
- ・ 良好な沿道景観を形成するため、屋外広告物の適切な管理に努めるとともに、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ます。

流通業務エリア

- ・ 流通業務施設の集積がみられる中央卸売市場北部市場周辺や梶ヶ谷貨物ターミナルでは、周辺市街地の住環境への影響に配慮した流通業務、商業施設の適切な立地を誘導します。
- ・ 沿道景観に配慮し、植樹帯の設置や街路樹の植栽などの道路緑化の推進や事業所緑化の促進等により、良好な街なみ景観の形成をめざします。

東名高速道路沿道地区

- ・ 東名高速道路沿道では、後背住宅地の住環境を守るため、自動車騒音の低減に資する中高層住宅を中心とした緩衝建築物の立地を誘導します。

< 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"> ・本市の「地域生活拠点」として、鷺沼駅を中心に形成された拠点地域 ・拠点にふさわしい都市機能の強化が課題 	<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、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"> ・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 ・交通結節点としての基盤が未整備な地域も存在 	<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> <p>川崎縦貫高速鉄道線の駅周辺地区については、交通結節点にふさわしい土地利用を適切に誘導</p>
	流通業務エリア （準工業地域、近隣商業地域等）	<ul style="list-style-type: none"> ・梶ヶ谷貨物ターミナル周辺や川崎市中央卸売市場北部市場周辺で、貨物輸送に関連した物流施設や業務施設が集積している地区 	<p>周辺市街地の住環境への影響に配慮した流通業務、商業施設の適正な立地を誘導</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"> ・土地区画整理事業等により整備された計画的な住宅地 	<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・向上を図る</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>

	<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)</p>	<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なまま、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 	<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>
	<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"> 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て替えが課題 	<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</p> <p>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</p> <p>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>
補完系	<p>幹線道路沿道エリア (近隣商業地域、準住居地域、住居地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路の沿道で、商業・業務と住宅が複合化した市街地 倉庫等の物流施設が立地している地区もある 	<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>道路緩衝エリア (住居地域、準住居地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 東名高速道路沿道の地域 	<p>後背住宅地の住環境を守るために、自動車騒音の低減に資する中高層住宅等を中心とした緩衝建築物の建築を誘導</p>
	<p>主な公園・緑地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 生田緑地、菅生緑地等の緑の拠点となる公園緑地 	<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"> 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、資材置場など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 	<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、市街化区域への編入を検討</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