

第4部

分野別の基本方針

I 土地利用

<現状・課題>

①川崎駅周辺地区の魅力ある広域拠点づくり

- ・かつて大企業の工場などが集積していた川崎駅西口地区では、大規模工場などからの土地利用転換が進み、商業・業務、文化施設や都市型共同住宅などの多様な機能が高次に集積したまちが形成されています。
- ・西口駅前広場の再整備や北口自由通路の整備完了により、交通結節機能が強化されましたが、川崎駅の東口と西口の回遊性の更なる強化、駅周辺の利便性の向上など、幸区だけでなく本市の顔として、市の内外から人を呼び込む、より一層の魅力のある拠点づくりが求められています。
- ・駅西口周辺は生活感のある市街地になっていますが、地域の商店街では買物客の減少などにより閉店した店も多く、かつての賑わいが失われてきています。
- ・周辺の市街地や商店街の下町的な特徴を活かしながら、駅前だけでなく周辺市街地を安全で快適に回遊できる歩行者空間や道路などの基盤整備を進め、住民が親しみを有する地域の個性を活かした拠点づくりが求められています。

②新川崎地区における産学連携による新たな産業の創出

- ・新川崎地区（操車場跡地）は、最先端の研究開発拠点「新川崎・創造のもり」を核として、ものづくり・研究開発機能が集積しており、先進的な産業拠点としての更なる機能の強化が求められています。
- ・大規模な工場跡地への中高層の共同住宅などの建設や、準工業地域における工場跡地の住宅化が進んでおり、その跡地の利用計画によっては、周辺地域の環境が大きく変わることも想定されることから、周辺地域と調和した適正で計画的な土地利用が求められます。

③地域生活に密着した鹿島田駅周辺地区のまちづくり

- ・鹿島田駅周辺には、老朽化した建物や低未利用な土地があることから、駅周辺の適切な土地利用や住環境の改善、交通結節機能の向上などが求められています。
- ・駅周辺は、市街地再開発事業などにより基盤整備が行われ、利便性が向上しました。一方で、踏切による渋滞や鉄道による地域分断などの課題があり、引き続きそれらの改善に向けた取組が求められています。
- ・鹿島田駅から新川崎駅に至る通りでは、商店街のより一層の賑わいが求められており、安全で快適に買物できる環境を整備し、住民の活動や交流の場としての商店街の活性化が課題となっています。
- ・鹿島田駅周辺には歴史を感じる社寺や親水化された二ヶ領用水があり、地域の潤いの場として活用されており、地域の資源を活かした潤いのある拠点づくりが求められています。

④身近な駅とその周辺の整備

- ・幸区は、多くの地域が平坦な地形であり、鉄道駅を中心に歩いて暮らせる生活圏が形づくられています。区内の多くの地域は、鉄道駅からの徒歩圏に位置しますが、鉄道駅から離れた一部の地域では駅までのアクセスや道路環境の改善、バス交通の整備が求められています。
- ・尻手駅、矢向駅周辺は、昭和2年（1927）年に両駅が設置されてから、都市化・工業化が進み、高度成長期には工場と住宅が併存する市街地が形成されました。現在では工場跡地などの土地利用転換による住宅地化が進んでおり、住民の通勤や通学、買物などの日常生活において、最も身近な空間の一つです。
- ・尻手駅周辺の商店街は、かつては近隣の工場や南部市場に勤める人々の利用により賑わっていましたが、工場の移転などにより利用客が減少し、賑わいが失われてきています。南部市場との連携を検討するなど、その立地を活かしていくことが求められています。
- ・また、尻手駅前には川崎町田線と第二京浜（国道1号）により市街地と分断されており、鉄道駅の利用や買物を快適にできる環境を整えることが課題となっています。さらに、駅周辺で共同住宅や研究施設の立地が進んだことから新たな住民が増加しており、利便性の向上が求められています。
- ・矢向駅は、横浜市に位置しますが、近隣の幸区民にとっては、通勤・通学や買い物などの日常生活を支える地域コミュニティの拠点であり、暮らしを支える身近な商業や、生活支援関連サービス機能などの集積が求められています。
- ・駅周辺については、横浜市や鉄道事業者と協力し、駅へのアクセスの改善に向けた取組が求められています。

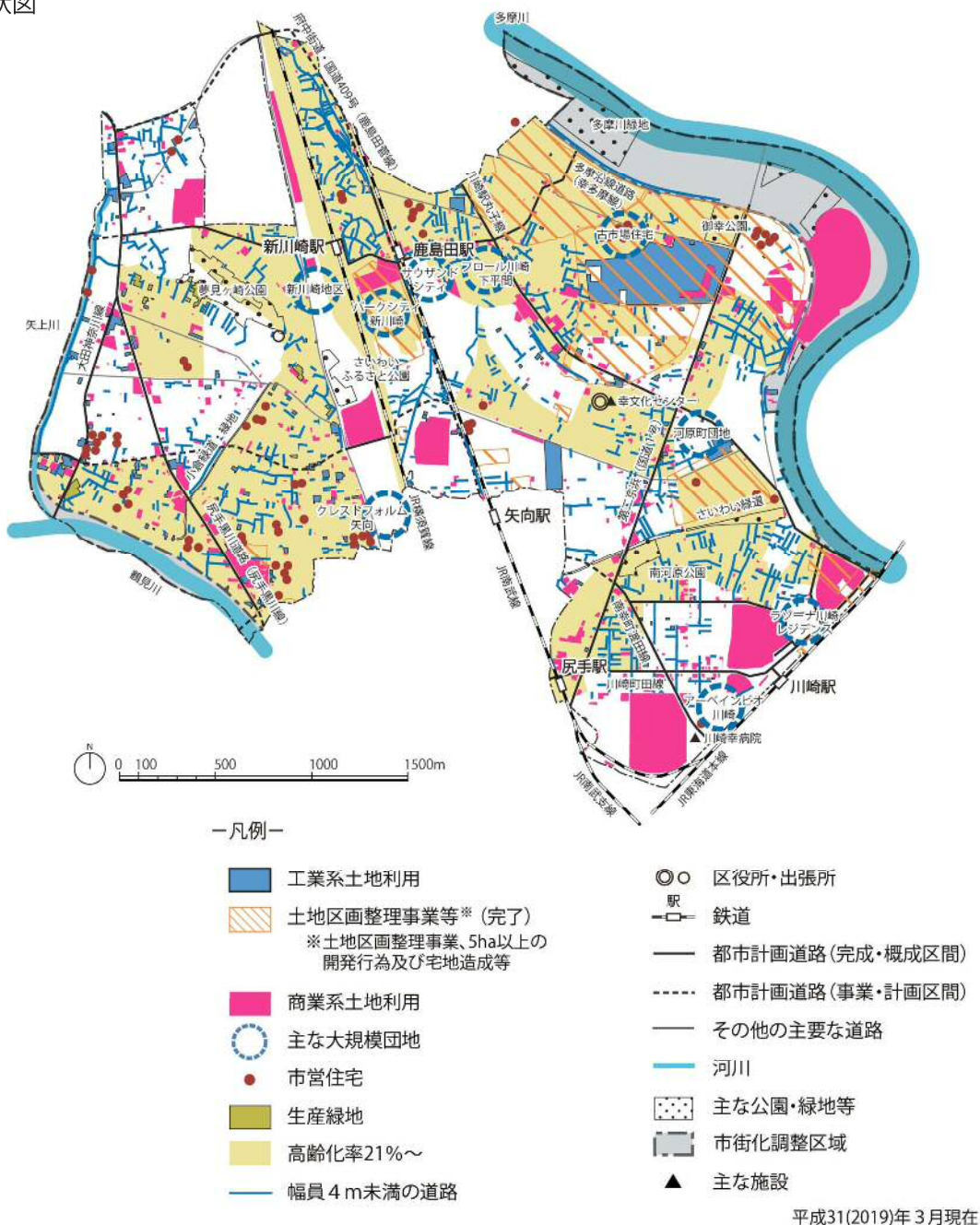
⑤まちの変化にあわせた住環境の整備

- ・川崎駅西口地区や新川崎・鹿島田駅周辺地区では、都市型住宅の立地が進んでおり、既存の住宅地と都市型住宅とが調和した良好な市街地の形成が求められています。
- ・一部の準工業地域に指定されている地域では、住宅と中小工場や倉庫が混在しており、操業環境の維持・保全と住環境との調和が求められています。
- ・区画整理などが行われ、道路などの一定の基盤整備が行われた地域と、基盤が未整備のため、狭あい道路や老朽化した木造住宅などの問題を抱える密集市街地があります。これらの基盤未整備地域においては、防災性や住環境の向上に配慮したまちづくりが求められています。
- ・近年は工場などからの土地利用転換などにより、高層の共同住宅が多く建設され、地区により子育て世代が増加している一方で、高齢化が進んでいる地区もあり、地域に応じた住環境の整備が求められています。

⑥地区コミュニティの活性化に資するまちづくり

- ・人口の増加が続く中で、超高齢社会の到来や将来的な人口減少も見据えた、住民同士の交流の機会の場の創出や、コミュニティの維持・活性化が課題となっています。

■現状図



1 広域拠点の賑わいと地域生活拠点の活性化をめざします

(1) 川崎駅周辺地区

・「広域拠点」である川崎駅周辺地区では、本市の玄関口として、民間活力を活かしながら中枢業務機能や広域的な商業・宿泊機能、文化・交流、行政などの高次な都市機能の集積を図るとともに、国際化に対応したまちづくりや、職住が近接したまちとして良質な都市型住宅の適切な誘導などによる計画的な複合的土地利用を図り、多様な賑わいや交流が生み出す魅力と活力にあふれた拠点の形成をめざします。

・「音楽のまち・かわさき」の取組の中核施設がある立地特性を活かし、音楽を始めとする文化芸術活動の拠点の形成をめざします。

・川崎駅西口と東口の更なる回遊性の強化を図るとともに、広域的な拠点性を有する利便性の高い駅空間の形成をめざします。

・周辺の市街地や商店街には、地区コミュニティを基盤とする下町的な特徴が残されていることから、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、地域の個性を活かしながら今と昔の街なみが調和した親しみを持てる拠点の形成をめざします。

・都市再生緊急整備地域における地域整備方針に基づき、都市再生の拠点として、緊急かつ重点的な市街地整備の推進を図ります。

・「川崎駅周辺地区緑化推進重点地区計画」に基づき、駅前の交通広場の緑化や公園の再整備、道路緑化などの公共空間の緑化を進めるとともに、民有地における緑化の取組を支援します。

・「景観計画特定地区」である大宮町地区では、豊かさの感じられる落ち着いた街なみづくりを進めており、今後は周辺の市街地との調和を図りながら、民間活力を活かし計画的に複合的土地利用を誘導します。



大宮町地区

(2) 新川崎駅周辺地区

・新川崎地区（操車場跡地）は、地区計画に基づき、一体的かつ総合的な基盤整備を行いながら、ものづくり・研究開発機能や商業・業務機能、都市型住宅などの諸機能を集積し、地域生活拠点にふさわしい魅力あふれる複合市街地の形成をめざします。

・駅周辺道路と機能的に連携した道路ネットワークの形成により、自動車と歩行者・自転車が安全で円滑に移動できる交通環境の形成を進めます。

・新川崎地区（操車場跡地）と隣接する周辺市街地では、住環境の向上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。



新川崎地区・操車場跡地

(3) 鹿島田駅周辺地区

・駅周辺の低未利用な土地については、周辺の老朽化した建物なども含めて土地利用転換の機会を捉えた適切な誘導を図り、魅力ある地域生活拠点の形成をめざします。

- ・住民の活動や交流の場としての地域商店街の賑わいを活かしながら、周辺の二ヶ領用水や古い街なみ、社寺などとの調和に配慮した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、地域に根ざした生活拠点の形成をめざします。



鹿島田駅周辺

2 地域に密着した身近な駅周辺の魅力向上をめざします

(1) 身近な駅周辺の生活利便性の向上

- ・尻手駅、矢向駅周辺は、通勤・通学や買物などの日常生活を支える「身近な駅」として、地域住民の暮らしを支える身近な商業や、職住近接を支える機能、子育て世代や高齢者などの生活を支援する生活支援関連サービス機能などの集積をめざします。
- ・土地利用の転換などの機会を捉え、地域課題の解決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、市街地の改善に努めます。
- ・矢向駅周辺については、隣接する横浜市との連携を図りながら、交通環境の改善をめざします。
- ・大規模小売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・環境美化などの地域活動への参加など、住民や商業者と連携したまちづくり活動を促進します。
- ・尻手駅、矢向駅周辺において、共同住宅などの中高層の建物の立地も進みつつあることから、商業施設の集積などによる賑わいづくりや快適な住環境の形成をめざして、地区計画や建築協定など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や商業者などの主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・尻手駅、矢向駅周辺では、JR南武線立体交差化などの機会を捉えて、駅や駅周辺へのアクセスの向上とともに、地域住民の暮らしを支える身近な商業などの集積、地域特性を活かした産業の維持・発展、地域資源の活用による魅力向上、さらには多様な世代が居住できる環境整備の促進を図ります。

(2) 駅周辺の土地利用の促進

- ・工場跡地などの計画的な土地利用転換を誘導すべき地区は、市街地開発事業などや地区計画を活用し、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など、民間活力を活かした商業振興や周辺市街地の環境改善、基盤整備に資する計画的な土地利用の誘導に努めます。
- ・地域活性化やまちの賑わいの創出など、地域課題の解決に向け、再開発事業などで整備されたオープンスペースなどについて、適切な維持管理と積極的な活用を促進し、魅力と活力があふれるまちづくりを推進します。

3 豊かな生活を育む市街地の形成をめざします

(1) 良好な市街地環境の形成

- ・大規模な土地利用転換や低未利用地など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て、道路・公園などの基盤整備や周辺市街地の環境改善を促進しながら、周辺市街地との調和などに配慮するよう地区計画などを活用して計画的な土地利用を誘導します。
- ・地域の実情に応じたきめ細かな土地利用を誘導するために、まちづくり協議組織の立ち上げや、地区計画や建築協定などを活用した土地利用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。
- ・公共公益施設の更新などにあたっては、地域の特性や規模を踏まえるとともに、将来的な人口減少を見据え、市民ニーズなどへの的確な対応と効率的な施設配置の両立に向けて、既存施設の多目的化及び複合化など、効果的・効率的な手法などの検討を進めます。

(2) 市街地環境の整備

①住環境の改善と向上

- ・多摩川や二ヶ領用水沿いの住宅地や、道路・公園などの基盤が未整備な住宅地は、「平たん部住環境向上エリア」として、戸建住宅と共同住宅などが調和した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など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。
- ・新たな住宅などの建築や既存の住宅の建替更新の機会を捉えて、狭あい道路の拡幅を促進するとともに、公園未設置地区における身近な公園の整備を進め、安全で快適な住宅地の形成に努めます。

②良好な住環境の保全と整備

- ・土地区画整理事業や一定規模以上の総合設計制度などにより、良好な住宅地が形成されている地区は、「平たん部住環境調和エリア」として、戸建住宅と共同住宅などが調和した中密度の土地利用を維持していくとともに、地域の特性を活かした良好な住環境を保全・形成するために、地区計画や建築協定など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。
- ・安定・成熟した都市型社会を踏まえて、用途地域などの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密集市街地の改善

- ・幸町周辺地区の密集市街地を「不燃化重点対策地区」として位置づけ、建物の新築時の耐火性能強化を義務化する「川崎市不燃化重点対策地域における不燃化の推進に関する条例」の適切な運用と、義務化の対象となる地域住民の負担に配慮した支援を推進します。
- ・道路などの基盤整備が行われないまま市街化が進んだ密集市街地では、大規模地震時に老朽化した木造住宅の倒壊や火災の延焼、緊急車両による消火活動の困難が懸念されることから、建物の不燃化や耐震化対策を進めるとともに、老朽化した木造建築物の建替更新を促進します。
- ・住民の発意によるまちづくり組織の主体的な活動を支援し、防災性の高いまちの形成をめざし、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。

④高規格堤防の整備などとあわせた良好な市街地の形成

- ・戸手4丁目地区は、堤外地に老朽化した木造住宅や小規模な工場などが密集していることから、住工混在の密集市街地の改善に向けて、国による高規格堤防の整備などと連携した土地区画整理事業や公共施設整備事業により、多摩川に隣接する立地特性を活かした良質な市街地の形成を促進します。



戸手4丁目周辺

(3) 身近な住環境整備の支援

- ・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空地などの整備による良好な住環境の形成と、良質な市街地住宅の供給をめざし、土地所有者による住環境の改善・向上に資する建物の共同化や協調建替などを支援します。
- ・共同住宅の適切な維持管理を促進し、良好な住環境を形成するため、管理組合など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。
- ・土砂災害などの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など、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。

(4) 幹線道路沿いのまちづくり

- ・幹線道路の沿道地区では、「幹線道路沿道エリア」として、周辺の住環境に配慮しつつ、地域の特性やニーズを踏まえながら、商業や生活支援関連サービス機能など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。
- ・用途地域や防火指定など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。
- ・幹線道路沿道に形成されている商店街については、商業振興施策などと連携した、住民や商業者などの発意による主体的なまちづくり活動を支援し、身近な生活型商業地として維持・育成を図ります。

(5) 人口減少・少子高齢社会に対応した住宅地の形成とコミュニティの再生

①誰もが住み続けられる住環境づくり

- ・誰もが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、交通利便性や需要バランスなどを考慮した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たな住まい方や住まいづくりをめざします。
- ・人口減少や高齢化の進展が懸念される住宅地などにおいて、良好な住環境や地域活力の維持・向上を図っていく観点から、既存ストックの活用や世代間循環の促進、ライフステージに応じた住み替えの円滑化に向けた情報提供の充実などに取り組み、子育て世帯や高齢者世帯などの豊かな住生活の実現をめざします。
- ・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、民間住宅など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。

②鉄道沿線における住環境の整備

- ・将来的な人口減少や高齢化の進展を見据え、鉄道駅周辺では、生活支援関連サービス機能などの集積及び居住機能の充実を図ります。

③地域交流の場の形成による生活圏のコミュニティの拠点づくり

- ・様々な世代が交流しながら主体的に活動できる地域交流の場の形成を図り、住民や事業者による地域の活性化やまちの課題解決に向けた取組を促進します。
- ・空き地・空き家などの遊休不動産を潜在的な地域資源（既存ストック）と捉え、これらの活用支援による、新たな魅力の創出や身近な地域交流の場づくりを促進します。
- ・子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、地域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、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、公営住宅の建替えなどにあわせ、地域ニーズに対応した機能の充足をめざします。
- ・これらの公共施設の周辺は、地域コミュニティの顔となる場所であるため、地域の特性を活かして、個性ある街なみづくりや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。

④良質な住宅ストックの形成

- ・長期優良住宅認定制度などにより、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などのバリアフリー化、長寿命化、適切な維持管理など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などを促進し、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。

(6) 住宅団地の再生

- ・老朽化した市営住宅については、建替え、改善、修繕などを計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建替えにおいては、周辺のまちづくりとの連携に向けて敷地の一部から創出した用地を活用し、社会福祉施設などの誘致を図ります。さらに、オープンスペースなどの緑化を進め、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、建物など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、管理組合などによる住民の主体的な活動を支援します。また、そ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誘導します。

4 工業と住宅とが調和した、研究開発とものづくりのまちを育みます

- ・新川崎地区は、「新産業誘導エリア」として、新たなものづくり産業・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、良質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。
- ・新川崎・創造のもり地区では、インキュベーション施設である「かわさき新産業創造センター」を中心とした立地企業・大学などのオープンイノベーションを促進することにより、最先端技術の開発を行うベンチャー企業などの立地を誘導します。
- ・大規模な工場が立地する工業地域などは、「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。
- ・工場機能の集約化や移転などによる大規模な工場などの土地利用転換にあたっては、地区計画などを活用し、道路・公園などの基盤の整備による周辺市街地の環境改善や、地域課題の改善に資する、周辺市街地との調和に配慮した計画的な土地利用の誘導に努めます。
- ・住宅と中小工場や倉庫などが混在している準工業地域では、「住工調和エリア」として、住宅地と工業地が共生したまちの形成をめざし、住環境と中小製造業の操業環境の調和を図りながら、工業集積の維持・発展を促進します。



NANOBIIC

5 住宅と調和を図りながら、優良な農地や緑地の保全・活用をめざします

- ・都市において多様な機能の発揮が期待される都市農地の有効活用及び適正保全を図りながら、農地と宅地などが共存する良好な市街地の形成をめざします。
- ・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、農業者の営農意向など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。
- ・農業者の協力により、大地震による災害時、市民の一時避難場所などとなる「市民防災農地」の登録を進め、農地の保全と活用を図ります。



市民防災農地

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。

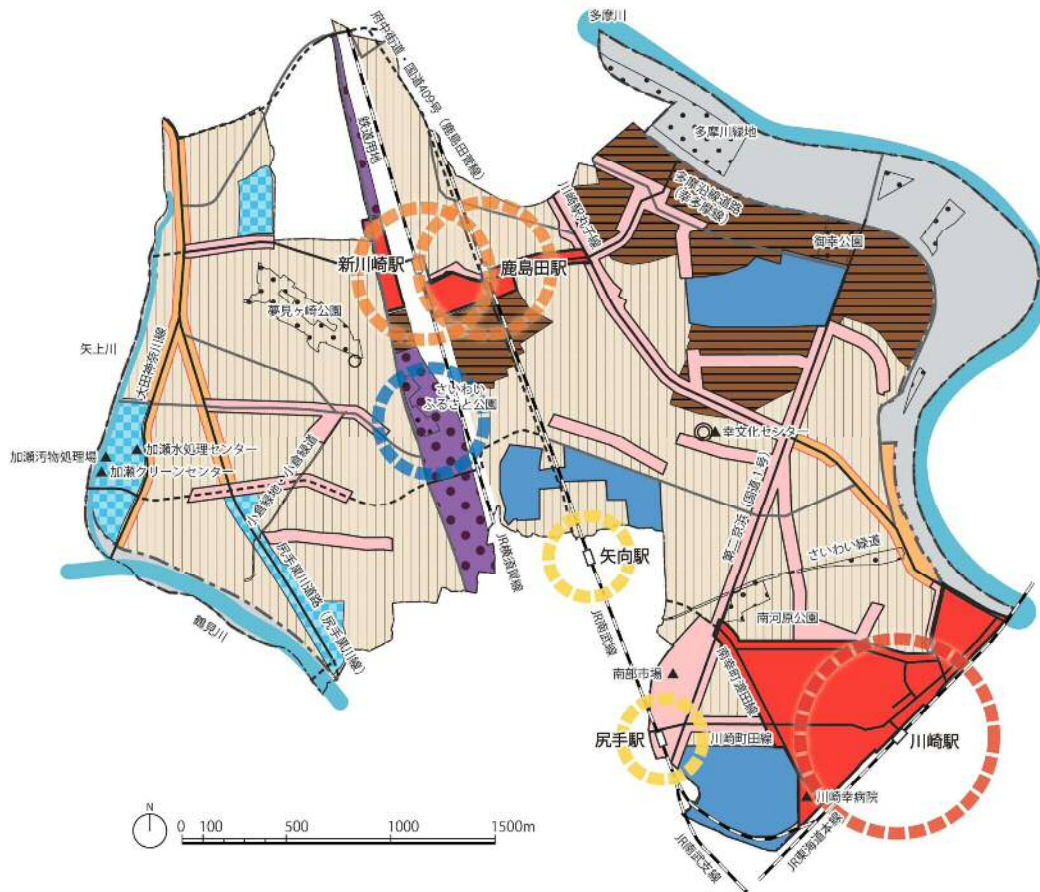
区分(用途地域)	現状・課題	土地利用の基本的方向
商業・業務系	①商業業務エリア (商業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒川崎駅西口地区において、都市機能の集積を図る拠点地域として、商業・業務・文化施設などが調和した、高密度の複合的な土地利用を誘導 ⇒新川崎・鹿島田駅周辺地区において、新たなものづくり・研究開発機能の強化と商業・業務機能、医療・福祉施設、都市型住宅などが調和した高密度の複合的な土地利用を誘導 ⇒都市機能の強化を図るために、民間活力を活かした市街地開発事業を促進するとともに、地区計画などを活用し、基盤整備と一体となった土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進 ⇒商業系地域において、高層住宅などの規模の大きな住宅施設を建築する場合は、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など、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"> ⇒地区コミュニティの核としての身近な商業、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などを考慮した都市型住宅などを誘導 ⇒地区計画など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 ⇒道路など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平たん部住環境 調和エリア (住居地域等)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒戸建住宅と中高層の共同住宅など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など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 ⇒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
	④平たん部住環境 向上エリア (住居地域等)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒戸建住宅と中高層の共同住宅など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など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や建物の不燃化を促進 ⇒密集市街地の改善に向けた取組を住民と協働して推進し、生活道路や公園などの基盤を整備

区分(用途地域)	現状・課題	土地利用の基本的方向	
⑤住宅団地エリア (住居地域等)	<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、居住者の高齢化や建物の老朽化が進んでいる地域では、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、管理組合などの自主的な活動を支援し、団地の有効な維持管理や建て替えなどを促進</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、修繕など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>	
工業・産業系	⑥住工調和エリア (準工業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 準工業地域として中小工場が集積している地域 スプロール的に市街化が進んだため、道路などの基盤が未整備 工場跡地への住宅などの立地に伴う工場の操業環境の維持・向上や住環境との調和が課題 	<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</p> <p>⇒住民の発意による、地区計画など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、住環境との調和を図る</p>
	⑦産業高度化エリア (工業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> J R南武線沿線を中心に、都市型工業が集積している地域 産業構造の変化に伴い、研究開発機能への転換や、住宅などへの土地利用転換も進行 	<p>⇒生産機能の高度化、研究開発機能の集積、新産業の創出などの産業の育成・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</p> <p>⇒大規模な工場などが土地利用転換する場合は、道路・公園などの基盤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、地区計画などを活用して、計画的な土地利用を誘導</p>
	⑧新産業誘導エリア (準工業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>⇒地区計画に基づき、新たな産業の創出・育成機能の集積を図るとともに、良質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</p>
補完系	⑨幹線道路沿道エリア (近隣商業地域、準住居、住居地域等)	<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 倉庫など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>
⑩主な公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 御幸公園、夢見ヶ崎公園、多摩川緑地など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など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、景観の向上など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>	
⑪市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 高規格堤防（スーパー堤防）整備などが進んでいる区域 	<p>⇒高規格堤防の整備などが進む市街化調整区域では、国による高規格堤防の整備などの事業と連携して、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

■土地利用方針図



<p>—方針—</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域拠点 地域生活拠点 身近な駅周辺 研究開発拠点 商業業務エリア 地域商業エリア 平たん部住環境調和エリア 平たん部住環境向上エリア 住工調和エリア 産業高度化エリア 新産業誘導エリア <p>※住宅団地エリアについて図示していませんが、住宅団地に適用します。</p>	<p>—基本凡例—</p> <ul style="list-style-type: none"> 区役所・出張所 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 主な施設
---	---

平成31(2019)年3月現在

第1部

改定の趣旨等

第2部

まちの現状

第3部

都市づくりの基本理念

第4部

分野別の基本方針

第5部

身近な生活圏別の
沿線まちづくりの考え方

第6部

計画の実現・推進方策