II 土地利用

まちづくりの基本的方向

1　広域拠点として、川崎駅周辺地区の活性化と魅力の向上をめざします

2　地域の自然、歴史・文化の資源・資産を活かした市街地を育みます

3　人と人とがふれあえる身近な商店街の活性化をめざします

4　住宅地の住環境の改善と用途混在地区の改善をめざします

5　臨海部の産業再生・都市再生・環境再生をめざし、適切な土地利用誘導による新たな拠点形成をめざします

1　広域拠点として、川崎駅周辺地区の活性化と魅力の向上をめざします

＜現状・課題＞

・川崎市の玄関である川崎駅周辺地区は、再開発等の進ちょくにより、中枢業務、商業等の機能が集積していますが、羽田空港の再拡張・国際化等の機会をとらえた広域連携を支える交通結節点としての快適な駅前空間の整備や、商店街の振興と一体となった都市の回遊性の確保、人と環境に優しいまちづくり等の課題があります。
・富士見周辺地区は、富士見公園や市民利用施設が集中していますが、公園の再整備や市民利用施設整備、周辺の土地利用転換と一体となったまちづくりが課題です。

（1）川崎駅周辺地区

①「広域拠点」としての都心地区の整備

・川崎駅周辺地区は、本市の「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り、「商業業務エリア」の形成をめざします。
・羽田空港の再拡張や国際化に対応し、市街地再開発事業や地区計画等による、民間活力を活かした土地の高度利用を促進し、広域的な集客機能を備えた活力と魅力ある市街地の形成をめざします。
・周辺部に、住宅地が広がっている地域特性を活かし、職住が近接したまちとして、近隣の住民にとって親しみやすい生活都心としての機能と、広域から多様な来街者をひきつける個性と魅力ある機能とのバランスを図り、「地域商業エリア」の形成をめざします。

②交通結節点機能の強化と回遊性の高い個性的なにぎわいのあるまちづくり

・広域連携を支える交通結節点機能を高めるために、「川崎駅周辺総合整備計画」に基づいて、川崎駅東口と西口の回遊性強化、施設のバリアフリー化を進め、東口駅前広場機能の見直しを図ることにより、広域的な都市拠点の形成をめざします。

・川崎駅周辺地区は、商業重点区域として中心市街地の活性化を図るために、商店街やタウンマネジメント組織（ＴＭＯ）等と連携して、市街地の整備改善と連携した魅力ある商業空間の創出や商業振興施策との連携により、個性的なにぎわいのあるまちづくりに努めます。

③「広域拠点」にふさわしい都市景観の向上と都市緑化の推進

・川崎市の玄関口として、広域拠点にふさわしい都市景観を形成するために、街なみ景観のルールづくり等、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。
・「川崎駅周辺地区緑化推進重点地区計画」に基づいて、富士見公園や多摩川といった自然空間との連携や旧東海道の歴史を活かした都市緑化を促進します。

④職住が近接した街なか居住の計画的誘導

・駅周辺部には、中高層住宅の立地が進んでいることから、職住が近接した街なか居住を進めるために、拠点周辺地区の商業地域で中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土地利用の誘導に努めます。

（２）富士見公園周辺地区

・富士見公園周辺地区は、川崎駅周辺地区との連携を強め、まちの回遊性を高めるとともに、スポーツやレクリエーションなど、市民が自由時間を豊かに過ごすことのできる場と位置づけ、富士見公園の再整備や公共公益施設の再配置・再整備を検討します。
・富士見公園等を核にして、老朽化した分譲マンション団地の建て替え等、居住環境の改善と優良な都市型住宅地の形成を図ります。

（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

①計画的な再開発の促進

・川崎駅周辺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等を活用し、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。

②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　地域の自然、歴史・文化の資源・資産を活かした市街地を育みます

＜現状・課題＞

・川崎区は、東海道の川崎宿の宿場町として発展してきた歴史があります。さらに、大師地区は、川崎大師の門前町として発展してきました。これら地域の歴史的・文化的資源を活かしたまちづくりが求められています。
・多摩川は、古くは渡し舟によって江戸と川崎を結ぶ交通の要衝となっていたとともに、広大な河川空間が広がり、川崎区にとって大切な自然的資源・レクリエーション活動の場でもあります。また、京浜工業地帯の発展の歴史の中で、多摩川河港水門などの登録有形文化財も残されています。さらに、古くは、二ヶ領用水沿いの農業や新田開発の歴史、のりの養殖や漁業の伝統もあり、これらのまちの成り立ちや資源を活かしたまちづくりが求められています。

（1）旧東海道の歴史を活かした街なみの形成

・旧東海道川崎宿の歴史的・文化的資源を活かした良好な街なみ景観の形成をめざして、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。

（2）大師地区の歴史を活かした街なみの形成

・門前町としての歴史性を活かした観光・レクリエーション機能、商業・文化機能、居住機能が複合した生活拠点づくりをめざし、商店街振興施策と連携して、川崎大師駅を中心に「地域商業エリア」の形成をめざします。

（3）多摩川リバーサイド地区

・羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携、新たなまちづくりを支える地域内の都市基盤施設の整備をめざします。
・大規模な工場等の機能更新や土地利用転換の機会をとらえ、国による高規格堤防（スーパー堤防）整備事業や人と川とのふれあい対策事業（緩傾斜スロープ整備等）と連携し、多摩川の自然資産を活用した、市街地と河川敷が一体利用できる空間形成をめざします。

3　人と人とがふれあえる身近な商店街の活性化をめざします

＜現状・課題＞

・川崎区は、徒歩圏内に、地域に密着した商店街が形成されています。しかし、近年では、店舗数が減少をしており、商店街としての集積やにぎわいに課題があります。
・さらに、幹線道路沿いや工場跡地等に大型小売店舗の出店が進んでおり、周辺の地域環境への影響や地元商店との連携等が課題となっています。

①商業地を中心とした生活拠点

・大師地区、田島地区、小田地区の商業地域は、買物などの日常生活を支える地区コミュニティーの「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業の店舗や事務所の立地の適切な誘導をめざします。

②身近な商店街を核にしたまちづくり

・住宅地の中に立地する商店街は、「地域商業エリア」として、身近な商店街を中心に、商業施設と住宅とが調和した市街地の形成めざします。
・身近な商店街は、地区コミュニティの核として、多くの人が集まり、交流できる空間としていくために、買物客にとって安全で快適な空間とするための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、街なみ景観の整備等、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形成、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。

4　住宅地の住環境の改善と用途混在地区の改善をめざします

＜現状・課題＞

・川崎区の住宅地の多くは、戦災復興土地区画整理事業等により基盤整備が進められました。区画整理が行われた地域は一定の基盤が整備されていますが、一部、狭あいな道路や老朽化した木造家屋の建替更新などの課題を抱えている地区もあります。
・小田、小田栄、浅田、渡田、浜町、鋼管通、四谷等の面的整備が行われていない地域では、幅員４m以下の道路が多く分布し、道路率も 15%未満で、さらに、老朽化した木造家屋が密集している地区もあるため、これらの改善が課題となっています。
・産業道路周辺の日ノ出、塩浜、四谷下町の一部、ＪＲ南武支線周辺の小田栄、元木、下並木の一部、多摩川周辺の殿町の一部等、中小工場と住宅とが混在している地域があります。その多くは、準工業地域であり、操業環境の維持・保全と、住環境との調和が課題となっています。

（1）住宅地の環境改善

・戦災復興土地区画整理事業等により道路や公園等の一定の都市基盤が整備されている地区は、「住環境調和エリア」として、中密度の土地利用を維持し、住環境の整備や防災機能の向上を図り、戸建住宅と共同住宅等とが調和した市街地の形成をめざします。
・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。
・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。
・桜本地区は、歴史と文化を活かした共生のまちづくりや地域の観光資源を活かしたまちづくりを進めるために、商業施設と住宅が調和した、魅力のあるまちの形成をめざします。
・幹線道路の沿道は、建物の不燃化による防災性の向上や良好な街なみ景観の誘導を図ります。

（2）木造密集住宅市街地の改善

・生活道路等の基盤が未整備な木造密集住宅市街地は、「住環境向上エリア」として、中密度の土地利用を維持し、戸建住宅と中高層の共同住宅とが調和した、住宅地の形成をめざします。さらに、老朽建築物の建て替えなどを促進します。
・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し、安全で快適な住宅地の形成に努めます。
・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。

（3）住工混在地域の環境改善

・「塩浜・日ノ出地区」等の準工業地域は、中小工場が立地しており、操業環境を維持・向上すべき地区と位置づけ、「住工調和エリア」として、工業系土地利用を維持していきます。
・住環境と工場の操業環境が調和した市街地の形成をめざして、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。
・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。

（4）特に計画的な住宅市街地の整備・開発が必要な重点地区

地区名	目　標
小田２、３丁目地区	老朽建築物等の共同建替や協調建替を促進し、建替更新の機会をとらえた狭あい道路の拡幅や小広場の整備に努め、防災性の高い住宅市街地への再生を図ります。
鋼管通地区	商業施設の再開発及び木造賃貸住宅の共同建替・協調建替を促し、優良な都市型住宅の整備を促進します。
小田栄２丁目・鋼管通４丁目地区	工場跡地等の土地利用転換により、商業業務機能とあわせ、良好な居住環境を有する優良な都市型住宅地の形成を促進します。
富士見地区	老朽化した分譲マンション団地の建て替え等、居住環境の改善と優良な都市型住宅地の形成を促進します。

（5）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。

（6）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、コーポラティヴ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。

（7）公共公益施設の整備

・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。

（8）良好な住宅団地の維持・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。

（9）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。

5　臨海部の産業再生・都市再生・環境再生をめざし、適切な土地利用誘導による新たな拠点形成をめざします

＜現状・課題＞

・臨海部地域は、重化学工業等の集積立地により、我が国の経済をけん引してきましたが、近年の産業構造の転換や経済環境の変化に伴い、土地利用転換が進んでいます。既存産業の高度化や新産業立地を促進し、臨海部の産業・都市・環境の再生が求められています。
・臨海部に隣接する既成市街地は、住工混在地や密集住宅市街地も広がっており、大規模な工場跡地等の土地利用転換をきっかけにした周辺市街地の環境改善や、海に開かれた快適な環境の整備、地域の防災性の向上に資する土地利用が求められています。
・川崎港は、首都圏の経済活動を支える重要な役割を果たしていますが、東京湾内諸港などとの広域連携や総合的な物流体系を構築し、国際競争力を強化していくことが課題となっています。

（1）臨海部の再生をめざした土地利用

・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。

①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、土地の高度利用等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。

②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。

（２）臨海部における大規模な工場跡地等の土地利用転換の方針

・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、計画的な土地利用の誘導に努めます。

（３）臨港地区における土地利用の方針と港湾物流拠点の形成

・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、港湾施設の良好な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。
・東扇島地区は、川崎港の東京・横浜へのアクセスや羽田空港への近接性、臨港地区内の企業集積、港湾物流機能の集積等の優位性を踏まえ、港湾物流の動向にあわせた業種・企業の立地に向けた土地活用を図り高機能物流拠点の形成を推進します。
・市内初となる人工海浜として、市民が川崎の海にふれあえる親水性豊かな東扇島東緑地を整備するなど、魅力ある空間を提供し、海と港が調和した拠点の形成をめざします。

（４）新たな臨海都市拠点の形成

・臨海部全体の再編整備を先導する地域として、次の２地域を位置づけます。また、２地域以外にも、既成市街地の再生に資するとともに、整備効果が高い地区の指定を検討します。

①川崎殿町・大師河原地域

・羽田空港への近接性や多摩川に面する優れた地域特性を活かし、殿町３丁目地区では、大規模工場跡地の土地利用転換を誘導し、集客・交流施設の整備を核とする複合拠点や業務、商業及び研究開発機能等の導入を計画的に誘導します。また、地域内の他の地区においては、優良な都市型住宅を誘導し、土地の高度利用による複合市街地の形成をめざします。
・土地利用転換にあたっては、内奥運河から多摩川に連続した緑のネットワークの形成や、多摩川の水辺環境の創造、魅力ある景観形成に配慮した開発の誘導に努めます。
・拠点機能の強化を図るため、羽田連絡道路の整備をめざすとともに、川崎縦貫道路、国道 409 号線の整備による広域交通アクセスの向上を進めます。
・国による高規格堤防（スーパー堤防）整備事業や人と川とのふれあい対策事業（緩傾斜スロープ

整備等）と連携し、多摩川への市民のアクセスを向上させる歩行者空間の整備を促進します。

②浜川崎駅周辺地域

・工場跡地等の土地利用転換により、研究開発機能を中心とした複合市街地の形成を誘導します。

[南渡田地区]

・環境、安全、エネルギー等の研究開発拠点の形成と産業、業務、情報機能等の導入を誘導します。
・地区の整備にあわせて、地区内幹線道路の整備や歩行者ネットワークの形成、運河を活かした公園・緑地等の整備を促進します。

[小田栄地区]

・南渡田地区の研究開発拠点に隣接した、良好な居住機能を中心とした複合市街地の整備を進めます。

＜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	**①商業業務エリア** （商業地域等）	・本市の「広域拠点」として、川崎駅周辺地区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	⇒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 ⇒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 ⇒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
	②地域商業エリア （近隣商業地域等）	・川崎駅周辺地区の外縁部や、大師駅周辺地域、田島地区、小田地区の商業地域など、一定の商業機能が集積している市街地 ・商店街等を中心にした、地区コミュニティの核としての市街地形成が課題	⇒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 ⇒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 ⇒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 ⇒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
住居系	**③住環境調和エリア** （住居地域等）	・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 ・戸建住宅と共同住宅との混在が課題 ・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	⇒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、良好な住環境の維持、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住環境向上エリア （住居地域等）	・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や狭あい道路が課題	⇒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

	⑤住宅団地エリア （住居地域等）	・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	⇒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
工業・産業系	**⑥住工調和エリア** （準工業地域等）	・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、道路等の都市基盤が未整備 ・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	⇒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
	⑦新産業複合エリア （工業地域等）	・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 ・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 ・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	⇒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 ⇒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 ⇒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
	⑧工業・物流エリア （工業地域、工業専用地域、商業地域等）	・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 ・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	⇒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 ⇒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 ⇒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
補完系	**⑨幹線道路沿道エリア** （近隣商業地域、住居地域等）	・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	⇒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
⑩主な公園・緑地		・富士見公園、大師公園、桜川公園等の公園や多摩川緑地等の緑の拠点となる公園・緑地	⇒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

＊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

＊本表では、第１編　はじめに　案　１－８ページ、６（３）文章表現について　の項における実施主体や計画熟度についての語尾の記述を省略しています。