



土地利用

まちづくりの基本的方向

- 1 広域拠点にふさわしい、小杉駅周辺地区のにぎわいのあるまちをめざします
- 2 鉄道駅を中心に充実した生活圏を育みます
- 3 秩序ある良好な市街地の形成をめざします
- 4 地域の資源を活かした魅力のあるまちを育みます
- 5 工場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

1 広域拠点にふさわしい、小杉駅周辺地区のにぎわいのあるまちをめざします

< 現状・課題 >

- ・本市の「広域拠点」に位置づけている小杉駅周辺地区は、駅を中心に利便性が高い、にぎわいのあるまちが形成されており、中原区の中心となる地域です。
- ・中心街区では、市街地再開発事業や地区計画を活用した民間再開発が進められており、新しいまちが形成されつつあります。
- ・JR南武線と東急東横線・目黒線が乗り入れており、多くの人の往来があります。また、平成21(2009)年度にはJR横須賀線武蔵小杉新駅の開業を予定し、川崎縦貫高速鉄道線の整備に向けた取組も進んでいることから、交通結節点としての機能も高まります。
- ・その一方で、駅周辺の放置自転車の問題や、安全で快適な歩行者空間の確保など、再開発を契機にしたまちの課題解決や既存の商店街を核にしたにぎわいのあるまちの再生が求められています。

(1) 広域拠点にふさわしいにぎわいのあるまちづくり

- ・小杉駅周辺地区は、本市の「広域拠点」として、また、中原区の拠点の「商業業務エリア」として、商業・業務・文化・交流・研究開発等の諸機能集積と優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、質の高い複合市街地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を活用し、市街地の環境改善や道路、交通広場、公園、オープンスペース等の基盤整備に資する計画的な土地利用を誘導します。
- ・川崎市の新たな玄関口として、JR横須賀線武蔵小杉新駅の整備を進め、あわせて、交通広場、道路等の基盤施設の整備を進めるなど、交通結節点の機能強化を図ります。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。
- ・これらの整備・誘導にあわせて、市民館・図書館等の公共施設の再配置を行い、市民の文化・交流の拠点としての機能の向上を図ります。

- ・小杉駅周辺地区は「景観形成地区」として、ランドマークによる拠点景観や駅を中心とするにぎわい景観、快適で一体感のある公共的空間をめざす沿道景観、まちの回遊性を高める水と緑の景観づくりなど、風格と快適さを感じることができる街なみ景観の形成をめざします。

(2) 地域と連携したまちづくり

- ・小杉駅周辺地区は、「交通バリアフリー法重点整備地区」として、誰もが安心して安全に暮らし、移動できるまちをめざして、鉄道駅施設やバスターミナル等の旅客施設のバリアフリー化を進めるとともに、駅周辺の公共公益施設等への主要な移動経路である歩道や横断施設のバリアフリー化に努めます。
- ・駅周辺や商業施設における放置自転車問題を地域の課題としてとらえ、市民、事業者と協働して、鉄道事業者による取組や再開発の機会をとらえた取組等を促進し、自転車等駐車場の整備を進めます。さらに、一定規模以上の商業施設などの新築・増築に際して、「自転車等駐車場の附置等に関する条例」により、自転車等駐車場の設置を促進します。
- ・中原街道や二ヶ領用水、社寺等の歴史的文化的資源を活かしながら、「小杉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、街路緑化等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。
- ・駅周辺の商店街を活性化し、人々の交流や情報交換の場、コミュニティの核とするために、商業振興施策と連携して、新旧の街なみが融合したにぎわいのある商業拠点の形成に向けた、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。

2 鉄道駅を中心に充実した生活圏を育みます

<現状・課題>

- ・中原区は、JR南武線、東急東横線・目黒線が縦横に走っており、その鉄道駅を中心に、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、これら鉄道駅からの徒歩圏に位置しますが、一部に、鉄道駅から離れた交通不便地域も存在します。
- ・その一方で、川崎縦貫高速鉄道線の整備に向けた取組も進んでおり、新たな鉄道駅の設置により生活圏の変化も予想されます。
- ・身近な交通手段として自転車が活用されていますが、交通結節点となる鉄道駅周辺の交通環境の整備が課題となっています。
- ・また、鉄道駅周辺には、にぎわいのある商店街が形成されており、商店街振興施策と連携したまちづくりが求められています。
- ・これらを基盤に、駅を中心に充実した生活を送ることができる住環境の形成が求められています。

(1) 地区コミュニティを支える駅を中心とした生活拠点の形成

- ・元住吉駅、新丸子駅、武蔵新城駅、武蔵中原駅、向河原駅、平間駅の鉄道駅の周辺地区は、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、利便性の高い魅力ある拠点形成と、市民生活にとって必要な公共公益施設や近隣商業施設と都市型住宅が調和した市街地の形成をめざします。
- ・駅周辺の商店街を中心に商業振興施策と連携して、街なみ向上をめざした商店街のモール化やバリアフリー化等、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核として、防犯・環境美化等の地域活動への参加等、住民や事業者と連携したまちづくり活動を促進します。

(2) 交通結節点としての地域交通環境の整備

- ・ 鉄道駅施設のバリアフリー化を促進し、交通結節点として機能の強化に努めます。
- ・ 身近な地域で誰もが安全・快適に生活することができるように、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

計画的な再開発の促進

- ・ 鉄道駅を中心とした拠点地区や大規模工場跡地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、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

- ・ 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 秩序ある良好な市街地の形成をめざします

< 現状・課題 >

- ・ 区内の住宅地は、かつて耕地整理が行われ、道路等の一定の基盤が整っている地域と、農地がスプロール的に市街化し、狭あい道路等の課題を抱える地域があります。
- ・ 耕地整理が行われた地域では、道路等の一定の基盤が整備されていますが、道路で区画された街区が大きいことから、その街区内で、小規模な戸建住宅の密集や、戸建住宅と共同住宅の混在がみられます。
- ・ 農地の宅地化や、敷地の細分化による小規模な住宅の建築が進み、戸建住宅と共同住宅の混在がみられる地域もあります。
- ・ このような地域は、公園や道路などの都市基盤整備が十分に行われておらず、日照条件等の住環境の悪化がみられます。
- ・ 良好な市街地を形成していくためには、建物の建替更新にあわせて、現在の土地利用を改善していくとともに、今後、無秩序な開発が行われないような土地利用ルールの策定を進める必要があります。

(1) スプロール的に宅地化が進んだ住宅地

- ・ 農地がスプロール的に宅地化し、道路や公園等の基盤施設が未整備な住宅地は、「住環境向上エリア」として、戸建住宅と共同住宅等とが調和した中密度の土地利用を維持するとともに、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。
- ・ 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。

耕地整理等により一定の基盤が整備されている住宅地の改善

- ・下小田中地区等の耕地整理が行われた地域では、一定の道路基盤が整備されている一方で、建物の密集や中高層住宅と戸建住宅との混在が進んでいることから、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、良好な住環境の形成をめざします。

一定の基盤が整備されないままスプロールの宅地化が進んだ住宅地の改善

- ・宮内地区等の耕地整理等が行われずスプロールの宅地化が進んだ地域では、住民の発意による土地区画整理事業の支援や、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、良好な住環境の形成をめざします。

密集住宅市街地の改善

- ・道路等の基盤整備が行われないまま市街化が進んだ木造密集住宅市街地では、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、建物の不燃化対策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。
- ・建物の建替更新等の機会をとらえて、共同建替や協調建替を促進するとともに、狭あい道路の拡幅を促進し、住宅地の基盤整備を誘導します。

(2) 計画的開発が行われた丘陵地の低層戸建住宅地

- ・計画的な住宅地開発が行われた丘陵部の住宅地は、「住環境保全エリア」として、低層戸建住宅と共同住宅とが調和した低密度の土地利用と良好な住環境を維持していきます。

(3) 地域の実情に応じたきめ細かな土地利用の誘導

- ・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を検討します。

(4) 良好な住宅づくりとコミュニティを活かしたまちづくり

地域の住環境の向上に資する住宅づくり

- ・まちの良好な街なみ景観や住環境を形成するため、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。
- ・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。

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。

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。

(5) 大規模団地の住環境の維持と改善

- ・ 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。

(6) 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。

4 地域の資源を活かした魅力のあるまちを育みます

< 現状・課題 >

- ・ 中原区には、社寺や歴史的な街道があり、河川、水路、水路跡が編み目のように走っています。また、パンジー等の花き栽培を代表とする農地があります。
- ・ これらの地域資源を活かした、魅力あるまちづくりが求められています。
- ・ 農地の宅地転用により市街化が急速に進んでいます。このような地区では、潤いのある市街地を形成するため、街なかに公園や緑地等のオープンスペースを確保することが必要です。
- ・ 農地の保全やオープンスペースの確保・創出、また、農地と共存する住宅地の形成が求められます。

(1) 河川や水路を活かしたまちづくり

- ・ 多摩川や鶴見川水系の河川、区内を流れる二ヶ領用水は、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、河川景観と調和した潤いのある街なみを形成するために、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。
- ・ 水路の整備にあわせて、隣接する道路等の緑化や隣接公園、小広場の設置、水路敷の活用につい

て、住民と協働して検討します。

(2) 歴史的文化的資源を活かしたまちづくり

- ・社寺や歴史的史跡等の歴史的文化的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) 農地を活かしたまちづくり

農地の保全

- ・農地は、新鮮な農産物を供給する場であるとともに、都市における重要なオープンスペース、自然とのふれあいの場といった多面的な機能を持っていることから、下小田中地区や宮内地区等を中心に広がる農地は、良好な都市環境の形成に資する、一団の優良な農地を生産緑地地区に指定して、保全に努めます。
- ・農家の協力により、災害復旧活動支援の場となる「市民防災農地」の登録を進め、地域の防災性の向上をめざして農地の保全と活用を図ります。

農に親しむことのできる環境の整備と、宅地と農地が共生したまちづくり

- ・安全・安心な環境保全型農業の推進や地産地消の仕組みの確立、さらに、「農」のある風景の保全等の農業振興施策と連携し、都市農地活用アドバイザー制度等を活用して、農家地権者や住民等の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・「農」のあるまちづくりを推進するために、「農」を知る機会の拡大や体験型農園・区画貸し型農園等のレクリエーション型農園、福祉型農園、教育型農園の「農」を体験する場の拡充、JA開設の市民農園等の取組と連携し、コミュニティを単位にした農地の保全・活用の活動を支援します。
- ・遊休化するおそれのある農地を活用するために、意欲的農家へのあっせん、さらに、援農ボランティアの育成等、「農」に参加する仕組みづくりを進める農業振興施策と連携して、「農」のあるまちづくりの活動を支援します。
- ・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。

5 工場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

<現状・課題>

- ・工場と住宅とが調和した市街地を形づくるために、工場の操業環境を維持するとともに、住宅と工場とが調和した市街地の形成が求められています。
- ・中原区には、大規模な工場が立地していますが、最近では、大規模工場の移転がみられるようになり、跡地利用が課題となっています。
- ・大規模工場跡地の利用としては住宅開発が多くみられますが、そ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ます。
- ・このため、大規模工場跡地は、周辺地域と調和した適正な土地利用が求められます。
- ・宮内地区などでは、技術力を持った中小工場が集積しており「ものづくり産業」は中原区の財産といえます。
- ・しかし、近年の産業構造の変化などにより中小工場が閉鎖され、その跡地には共同住宅などが建設されて、中小工場と住宅の混在が進んでいる地区もあります。

(1) 生産機能の高度化と研究開発機能の立地の促進

- ・小杉駅周辺やJR南武線沿線の工業地域・準工業地域は、「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促進し、周辺市街地と調和した工業地の維持をめざします。

(2) 工場跡地の適正な土地利用の誘導

- ・産業高度化エリア等において、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) 工場と住宅とが調和した市街地の形成

- ・宮内地区等の準工業地域は、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いることから、「住工調和エリア」として、工場の操業環境の維持向上と住環境が調和した市街地の形成をめざします。
- ・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、工場と住宅とが調和した市街地の形成をめざします。

< 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「広域拠点」として、小杉駅を中心に形成された拠点地域 拠点到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、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"> 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>
住居系	丘陵部住環境保全エリア （中高層住居専用地域）	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画により形成された計画的な住宅地 	<p>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>
	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"> 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、戸建住宅地と共同住宅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>
	平たん部住環境調和エリア （住居地域・中高層住居専用地域等）	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画により、良好な住宅地が形成されている市街地 	<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>平たん部住環境向上エリア (住居地域・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狭あい道路が課題 	<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、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 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 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 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>
工業・産業系	<p>住工調和エリア (準工業地域等)</p>	<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 	<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、住環境との調和を図る</p>
	<p>産業高度化エリア (工業地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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、住宅等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、新産業の創出等の産業の育成・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 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>
補完系	<p>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"> ・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>主な公園・緑地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・等々力緑地、中原平和公園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>

*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