

第4部

分野別の基本方針

I 土地利用

<現状・課題>

①小杉駅周辺地区の再開発の進展

- ・広域拠点である小杉駅周辺地区は、大規模工場などの土地利用転換が進み、公共公益施設や商業施設などの多様な機能が高次集積した、コンパクトなまちが形成されてきています。
- ・J R横須賀線武蔵小杉駅の開業や市街地再開発による基盤整備に伴い、周辺人口や来街者が増加するなど、選ばれるまちとして評価されつつありますが、その一方で、駅構内などの混雑緩和や新旧住民のコミュニティ形成などの新たな課題が生じています。また、公開空地のさらなる創出と有効活用などが求められています。
- ・武蔵小杉駅北側では、老朽化した建物や低未利用な土地が見られ、駅前広場の利便性や安全性と併せて、改善が求められています。

②身近な駅とその周辺の整備

- ・中原区は、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、一部に鉄道駅から離れた地域も存在します。
- ・また、区内の多くの鉄道駅周辺には、賑わいのある商店街が形成されており、駅を中心とした歩いて暮らせるまちづくりに向けて、生活利便性の維持やより一層の向上を支援する取組が求められています。

③建物の建替え等にあわせた良好な住環境の整備

- ・区内の住宅地は、かつて耕地整理が行われ道路など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などが残る地域があります。
- ・耕地整理が行われた地域では、道路など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、行き止まりの道路や狭あいな道路が見られます。
- ・農地の宅地化や、宅地の細分化による小規模な住宅の建築が進み、基盤整備が十分に行われなまま戸建住宅と共同住宅が混在する地域も見られます。
- ・良好な市街地を形成していくためには、建物の建替え更新などにあわせて、現在の土地利用を改善していくとともに、計画的な開発を促進する必要があります。

④産業構造の変化への対応

- ・中原区には大規模な工場や事業所が立地しているほか、宮内地区をはじめとした準工業地域などでは、技術力を持った中小企業が集積しています。
- ・近年の産業構造の変化などにより企業の移転・集約が起こっており、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計画的な土地利用が求められます。
- ・また、中小工場の跡地の住宅化が進み、住宅と工場が混在しており、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。

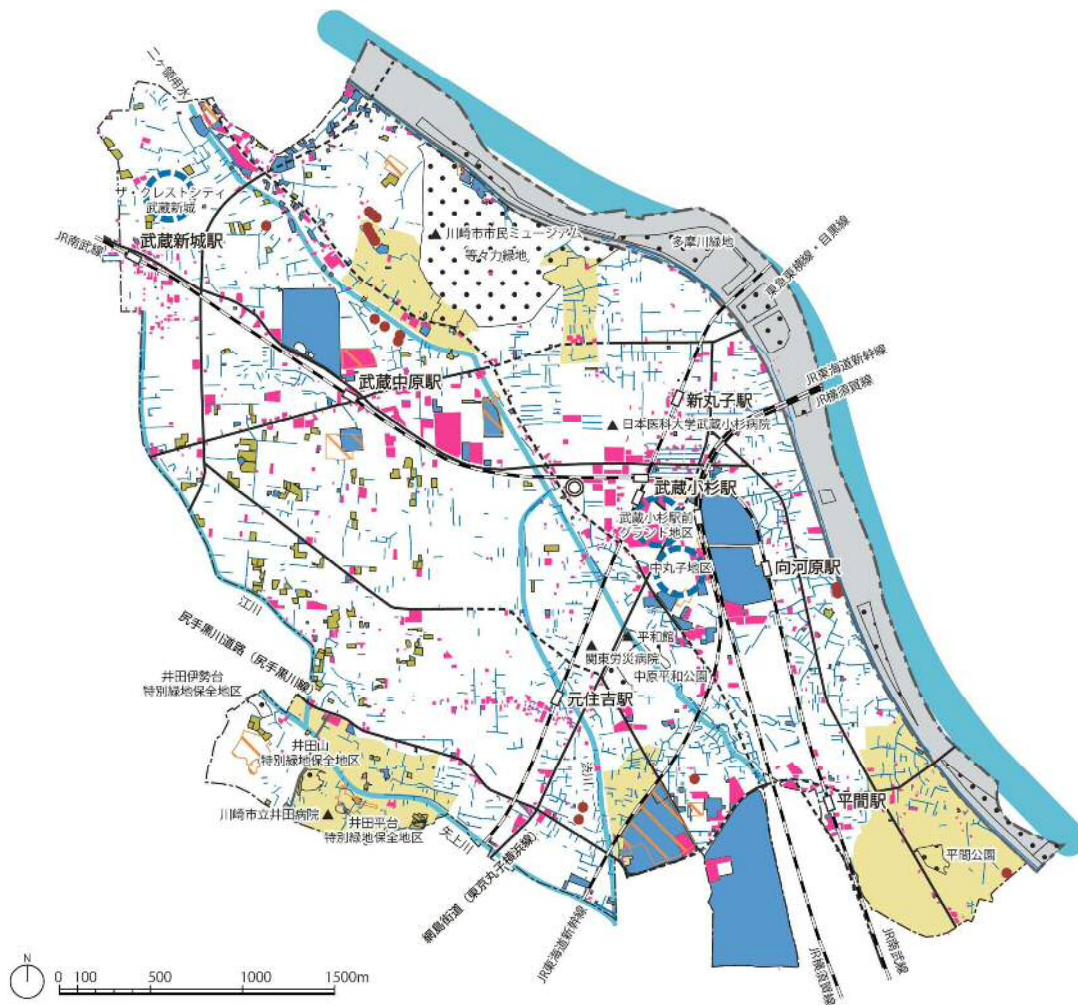
⑤都市農地の保全

- ・中原区は、桃や梨の実る農村地帯としてまちが育まれてきたため、今でも、小田中地区を中心として農業が営まれています。農地は宅地化などが進み、減少傾向にあります。
- ・潤いのある市街地の形成に向けて、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。

⑥地域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



—凡例—

- | | |
|---|-----------------|
| 工業系土地利用 | 区役所 |
| 土地区画整理事業等※(完了)
※土地区画整理事業、5ha以上の
開発行為及び宅地造成等 | 鉄道 |
| 商業系土地利用 | 都市計画道路(完成・概成区間) |
| 主な大規模団地 | 都市計画道路(事業・計画区間) |
| 市営住宅 | その他の主要な道路 |
| 生産緑地 | 河川 |
| 高齢化率21%～ | 主な公園・緑地等 |
| 幅員4m未満の道路 | 市街化調整区域 |
| | 主な施設 |

平成31(2019)年3月現在

1 広域拠点にふさわしい、賑わいのある小杉駅周辺地区をめざします

(1) 広域拠点にふさわしい土地利用の促進

①武蔵小杉駅前を中心とした拠点性の強化

- ・小杉駅周辺地区は、本市中部の「広域拠点」として、武蔵小杉駅を中心に多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちをめざします。
- ・商業・業務、文化・交流、医療・福祉、教育、子育て支援、防災・安全などの諸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、計画的な複合的土地利用による都市機能の強化を図ります。



武蔵小杉駅周辺

- ・中心街区では、市街地再開発事業や地区計画などの活用により、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機能の集積、道路、交通広場、公園、オープンスペースなどの基盤の整備、都市景観の向上などに資する計画的な土地利用を誘導します。
- ・武蔵小杉駅北口では、まちの持続的な発展のため、既存施設の更新や土地利用転換の機会を捉えて土地の計画的な高度利用を図り、周辺の都市機能との連携による相乗効果が期待できる都市機能の誘導や、駅前広場の改善による交通結節機能の強化に努め、武蔵小杉駅周辺全体に効果が波及する質の高いまちづくりをめざします。
- ・少子高齢化の進展に伴い、生活関連のサービス業の立地や、情報通信技術などの急速な発展による新たな働き方を支える小規模オフィスなどの立地が想定されることから、職住が近接した新しい就業形態を支える業務機能の立地を促進します。

②武蔵小杉駅周辺部での適切な土地利用の誘導

- ・国道409号周辺や日本医科大学武蔵小杉病院周辺などについては、土地利用転換の機会を捉え、民間活力を活用しながら、医療・福祉をはじめとした生活利便性の向上に資する機能や、地域コミュニティの活性化・地域防災力の向上などの地域課題の解決に資する機能の誘導を図るとともに、周辺環境とも調和した賑わいと潤いのある空間づくりをめざします。
- ・工場や事務所などが集積している地域は、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、大規模な土地利用転換にあたっては、商業・業務機能の強化・導入など、駅周辺に集積した都市機能との連携を促進していきます。

(2) 暮らしやすいまちの形成

- ・新旧住民の持続可能なコミュニティの形成や、新旧の街なみが融合した賑わいのある商業拠点の形成、駅周辺の賑わいの向上に向けて、人々の交流促進に資する場づくりに努めるとともに、多様な主体の連携によるまちづくり活動を促進します。
- ・市街地再開発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めざします。
- ・商業系地域において、高層住宅などの大規模な建築を行う場合は、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。

- ・交通結節点としての利便性、快適性の向上に向けて、鉄道事業者などと連携した取組を推進するとともに、駅周辺の歩行者空間の整備や交通結節機能の強化を図り、安全で快適に移動できるまちをめざします。
- ・小杉駅周辺地区は「景観計画特定地区」として、ランドマークによる拠点景観や駅を中心とする賑わい景観、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、快適で風格のある街なみ景観の形成をめざします。
- ・自然災害に強い広域拠点をめざし、帰宅困難者対策や浸水対策、災害に強い建築物の整備の誘導など、まちの防災機能の強化を図ります。

2 区民の日常生活を支える身近な駅周辺の魅力形成をめざします

(1) 身近な駅周辺の生活利便性の向上

- ・武蔵小杉駅以外の各鉄道駅の周辺では、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、鉄道を軸に沿線の拠点地区と都市機能を連携し、身近な商業や職住近接を支える機能などの集積を図るとともに、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。
- ・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、防犯・環境美化などの地域と連携したまちづくり活動など、賑わいや地域の交流の場としての取組を促進します。
- ・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。
- ・鉄道事業者などと連携し、地域特性や地域資源を活かした暮らしやすい沿線の実現をめざします。

(2) 各鉄道駅周辺の方針

① J R 南武線

- ・平間・向河原駅周辺では、交通安全施設の改良などに努めるとともに、賑わいづくりや良好な街なみづくりをめざす住民や事業者などの主体的な取組を支援します。また、J R 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を促進します。
- ・武蔵中原駅周辺では、二ヶ領用水や等々力緑地などの豊富な自然とともに、高度なもののづくり技術を持つ企業が集積していることから、これらの地域資源が調和したまちづくりを図ります。
- ・武蔵新城駅周辺では、利便性の高い地区に商業施設だけでなく共同住宅の立地も進んでいることから、地域の賑わいの維持やさらなる向上を図るため、商業振興施策と連携しながら、住民や事業者などの主体的な取組を支援します。



武蔵新城駅周辺

② 東急東横線

- ・新丸子駅周辺では、広域拠点である小杉駅周辺地区の徒歩圏という立地特性を活かし、都市機能の連携・分担を図るとともに、個性ある商業地や歴史ある街道などの地域資源を活かしたまちづくりを促進し、さらなる賑わいの向上をめざします。

- ・元住吉駅周辺では、駅の東西に賑わいのある商店街が形成されており、都市景観形成地区の指定を受けるなどの積極的なまちづくり活動が行われていることから、引き続き、商業振興施策と連携しながら、地域のさらなる魅力向上をめざす住民や商業者などの主体的な取組を支援します。

(3) 道路や公園等の基盤が未整備のままスプロール的に宅地化した住宅地の改善

- ・武蔵小杉駅以南のＪＲ南武線沿線の駅を中心とした地区では、ＪＲ南武線立体交差化など鉄道沿線の土地利用転換の機会を捉えた戦略的かつ機動的な誘導により、地域資源と民間活力を活かしたまちづくりを推進します。
- ・工場跡地などの民有地の大規模な土地利用転換などの機会を捉えて、地域課題の改善に資する取組などを誘導し、地域の特性を活かした魅力ある市街地環境の整備に努めます。

3 秩序ある良好な市街地の形成をめざします

(1) 良好な市街地環境の形成

①土地利用の誘導等

- ・住居系の地域において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、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、効果的な手法などの検討を進めます。

②街なみ景観の形成

- ・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。
- ・緑豊かな住宅地を形成・維持していくために「地域緑化推進地区」などを活用して、住民の発意による主体的な地域緑化の活動を支援するなど、やすらぎと潤いのあるまちづくりを推進します。

(2) 平たん部における住宅地の形成

①住環境の改善と向上

- ・農地がスプロール的に宅地化し道路や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するとともに、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、街区公園が不足する地域においては、公園の新たな創出に向けた取組や必要な機能の確保に向けた検討を進め、安全で快適な住宅地の形成に努めます。
- ・下小田中地区などの耕地整理が行われた地域では、一定の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、良好な住環境の形成をめざします。

②良好な住環境の保全と整備

- ・地区計画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、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。

③密集市街地の改善

- ・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。
- ・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て、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。

(3) 丘陵部における住宅地の形成

①計画的な開発が行われた丘陵部の緑豊かな住宅地の維持

- ・計画的な開発が行われた丘陵部の住宅地は、道路や公園などの基盤整備が進み、比較的良好な住環境が形成されていることから、「丘陵部住環境保全エリア」として、戸建住宅と共同住宅など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。
- ・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、住民と協働して良好な住環境の保全に取り組みます。

②スプロール的に宅地化が進んだ丘陵部の住宅地の改善

- ・スプロール的に宅地化が進んだ丘陵部の住宅地は、「丘陵部住環境向上エリア」として、低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅などが調和した低密度の土地利用を図り、中高層住居専用地域などでは、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図ります。
- ・生活道路などの基盤整備が十分でない地域では、安全で快適な住宅地を形成するため、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、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。
- ・特別緑地保全地区や緑の保全地域の指定などの緑地保全施策や、都市農業の育成により、丘陵部における斜面緑地と優良な農地の保全に努め、緑豊かな住宅地の形成をめざします。

(4) 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市街地環境の形成と、良質な住宅の供給をめざし、土地所有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などを支援します。
- ・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。

(5) 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。

(6) 少子高齢化社会に対応した住宅地の形成とコミュニティの再生

①誰もが安心して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超高齢社会の進展を見据え、鉄道駅周辺などでは、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地域における見守りなど、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。

(7) 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、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

(1) 工業地域等における産業の高度化の促進と適正な土地利用の誘導

- ・武蔵小杉駅周辺や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、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。
- ・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。



富士通株式会社 川崎工場

(2) 準工業地域等における工場と住宅とが調和した市街地の形成

- ・準工業地域などでは、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との調和を図りながら、工業集積の維持・発展を促進します。
- ・特に、宮内地区などの準工業地域については、先端産業・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製造業が立地しており、操業環境を維持・向上すべき「住工調和エリア」として、工業系土地利用を維持していきます。
- ・中小製造業者による、成長機会に合わせた、準工業地域などにおける新たな事業用地の取得を促進します。
- ・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、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。
- ・工場などの土地利用転換や都市計画道路の整備にあわせて、道路・公園などの基盤の整備や中小製造業の市内への立地誘導を図り、市街地環境の改善に努めます。

5 住宅と調和を図りながら、優良な農地の保全をめざします

(1) 優良な農地の保全・活用

- ・都市農地の有効活用及び適正保全を図り、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。
- ・良好な都市環境の形成に資する一団の優良な農地は、生産緑地地区への指定を推進し、長期的な保全を図るとともに、環境、福祉・教育、レクリエーション、防災などの多面的な機能を評価し、多様な施策・主体との連携による活用を図ります。
- ・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。



都市農地

(2) 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

- ・宅地化が進む地域においては、農地と新たな宅地が隣接し、営農活動に対して周辺住民の理解が得づらい場合もあることから、農業や農産物、農地の持つ多面的な機能についてPRすることにより、農業への理解促進を図ります。
- ・生産緑地地区などにおける持続可能で安定的な農業経営を行う視点から、経営・技術支援の充実や援農ボランティアの活用などにより営農環境の維持・向上や農地と調和した良好な住環境の形成をめざします。
- ・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、農業者の営農意向や宅地化意向を踏まえ、住民の発意による地区計画などの土地利用ルールの方針策定などを支援します。

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。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)	・本市の「広域拠点」として、武蔵小杉駅を中心に形成された拠点地域 ・さらなる都市機能の強化が求められている ・駅周辺の交通環境の改善や公開空地のさらなる創出と有効活用などが求められている	⇒商業・業務、文化・交流、医療・福祉、教育、子育て支援、防災・安全等の諸機能の集積を図るなど、計画的な複合的土地利用により都市機能を強化 ⇒基盤の整備を推進するとともに、既存施設の更新や土地利用転換の機会を捉えて土地の計画的な高度利用を図り、民間活力を活用しながら地域課題の解決に資する機能の誘導により、周辺環境とも調和した賑わいと潤いのある空間づくりをめざす ⇒高層住宅などの大規模な建築をする場合は、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、周辺市街地の環境改善に資する土地利用を計画的に誘導
	②地域商業エリア (近隣商業地域等)	・鉄道駅周辺を中心として、商店街が形成 ・駅を中心とした歩いて暮らせるまちづくりに向けた生活利便性の維持・向上が求められている	⇒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、生活関連サービス機能等の中密度の複合的な土地利用を誘導 ⇒道路の整備や土地利用転換の機会を捉えて、民間活力も活用しながら、地域の特性を活かした魅力ある市街地環境を整備 ⇒住民や事業者等の主体的なまちづくり活動を促進
住居系	③丘陵部住環境 保全エリア (中高層住居専用 地域等)	・地区計画により形成された計画的な住宅地	⇒戸建住宅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
	④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)	・住宅地としての道路や公園等の基盤整備が十分でないまま、スプロール的に市街化が進んだ地域 ・農地の減少や、丘陵地特有の狭あい道路が課題	⇒低層住居専用地域では、低層の戸建住宅と共同住宅等が調和した住宅地として、低密度の土地利用を誘導 ⇒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が調和した住宅地として、中密度の土地利用を誘導 ⇒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、良好な住環境形成を促進 ⇒建物の建替更新の機会を捉え、狭あい道路拡幅等を支援し、住環境改善を促進 ⇒保全を図るべき斜面緑地については、土地所有者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策により保全 ⇒優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全
	⑤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)	・地区計画により良好な住宅地が形成されている市街地	⇒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・保全を誘導

区分(用途地域)	現状・課題	土地利用の基本的方向
⑥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)	・住宅地としての道路や公園等の基盤整備が十分でないまま、スプロール的に市街化が進んだ地域	⇒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誘導
	・戸建住宅と共同住宅の混在が見られる	⇒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
⑦住宅団地エリア (中高層住居専用地域、住居地域等)	・農地の減少や老朽木造住宅等の密集、狭あい道路などが課題	⇒建物の建替更新の機会を捉えて、狭あい道路拡幅等を支援し、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・協調化による建替えを促進
⑧住工調和エリア (準工業地域等)	・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	⇒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、生活道路や公園等の基盤を整備
	・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替えが課題	⇒優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全
工業・産業系	・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、団地の適切な維持管理等を促進	⇒民間の大規模な住宅団地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協力を誘導
	・準工業地域として中小工場が集積している地域	⇒老朽化した市営住宅については、建替え、改善、修繕等を計画的に行うとともに、建替えの規模に応じ、周辺環境に配慮した団地の再生整備
⑨産業高度化エリア (工業地域等)	・スプロール的に市街化が進んだため、道路等の基盤が未整備	⇒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
	・工場跡地への住宅等の立地に伴い、工場の操業環境の維持・向上や住環境との調和が課題	⇒住民の発意による地区計画等のルールづくりを支援し、工場の操業環境を維持・向上していくとともに、住環境との調和を誘導
⑩幹線道路沿道エリア (近隣商業地域、住居地域等)	・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	⇒大規模工場等の土地利用転換や都市計画道路の整備にあわせて、道路・公園等の基盤の整備や中小製造業の市内への立地誘導を図り、市街地環境改善を促進
	・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	⇒生産機能の高度化や新技術を活かした研究開発・インキュベーション(新事業創出)拠点としての土地利用を促進し周辺市街地と調和した工業地を維持
補完系	・倉庫等の物流施設が立地している地区もある	⇒大規模な工場等が土地利用転換する場合は、道路・公園等の基盤の整備による周辺市街地の環境改善や、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
	・幹線道路の沿道で、商業・業務と住宅が複合化した市街地	⇒沿道建築物の不燃化や耐震化、周辺環境に配慮した中密度の土地利用を誘導し、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
⑪主な公園・緑地	・等々力緑地、中原平和公園等の緑の拠点となる公園・緑地	⇒市民の休憩、鑑賞、散歩、遊戯、運動等の利用に供するレクリエーション機能をはじめ、防災機能、環境保全機能、景観形成機能を発揮する公共空地として、計画的に配置
		⇒等々力緑地は、社会環境の変化による市民の価値観の多様化や自然災害の発生による防災対応の必要性等に応えるため、民間活力も活かしながら様々な導入機能について検討を行い、自然と調和した安全・安心で賑わいのある、より魅力的な公園をめざして、再編整備の取組を推進

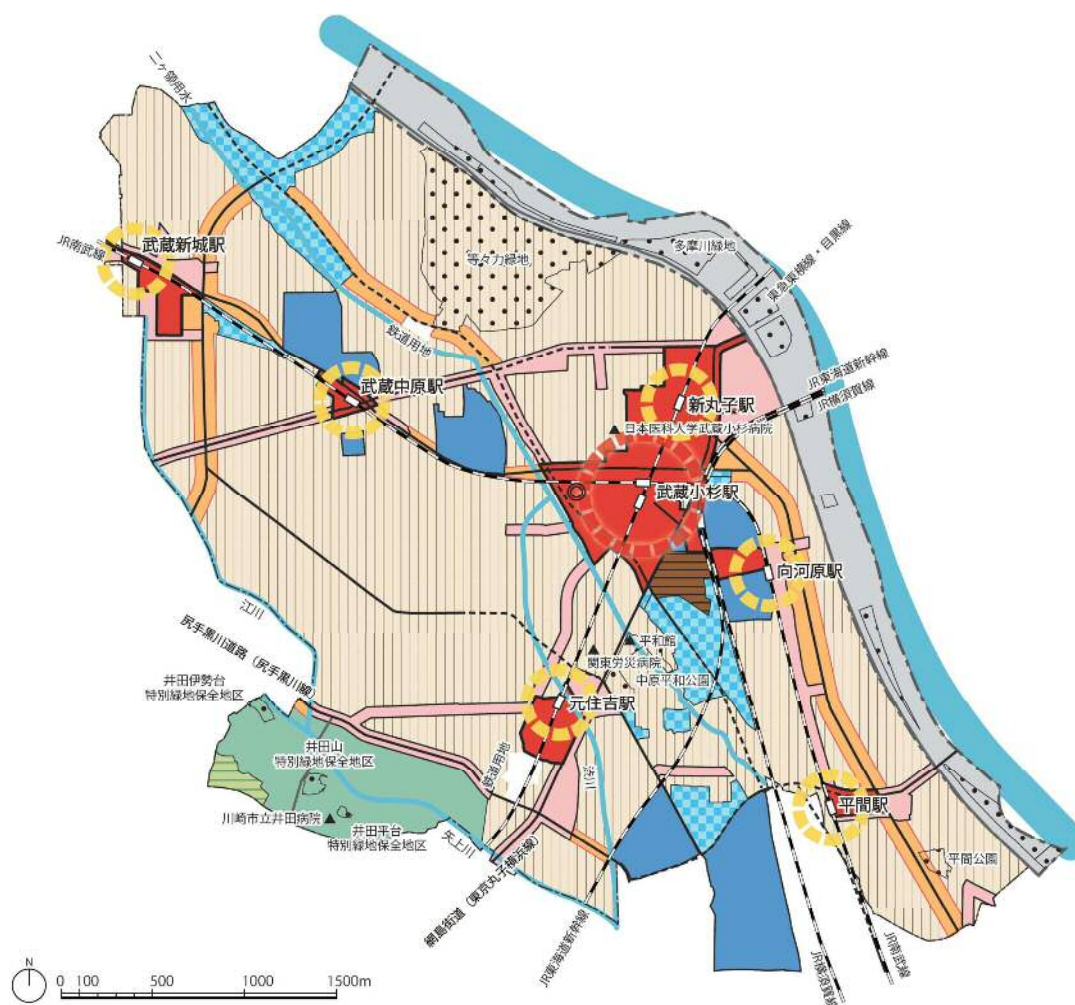
*土地利用の方針の「土地利用の密度」の基準は、次のとおりとします。

◇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

■土地利用方針図



- 方針—

- | | |
|---|--------------|
|  | 広域拠点 |
|  | 身近な駅周辺 |
|  | 商業業務エリア |
|  | 地域商業エリア |
|  | 丘陵部住環境向上エリア |
|  | 丘陵部住環境保全エリア |
|  | 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 |
|  | 幹線道路沿道エリア |
|  | 主な公園・緑地等 |

※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。

- 基本凡例—

-  区役所
 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