

第4部

分野別の基本方針

I 土地利用

<現状・課題>

①地域生活拠点である鷺沼駅・宮前平駅周辺地区における宮前区の顔にふさわしい地区形成

- ・東急田園都市線の駅周辺は、通勤・通学や買い物、公共施設利用者など多くの人が利用しており、「地域生活拠点」として位置付けられている鷺沼・宮前平駅周辺地区は、宮前区の顔としてふさわしい、魅力ある都市拠点の形成が求められています。
- ・鷺沼駅周辺地区では、民間事業者による再開発の機会を捉えて駅前広場の再編などに向けた取組が進められており、これを契機として、交通結節機能の強化などを図っていく必要があります。

②地域コミュニティの拠点となる身近な駅周辺の整備

- ・宮崎台駅周辺は、鷺沼駅や宮前平駅と同様に、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。
- ・横浜市高速鉄道3号線の延伸に伴い、麻生区との区境に新駅が設置される予定となっています。
- ・今後の人口減少や高齢化の進展を見据え、近隣の駅と機能や役割を分担しながら、それぞれのまちが主役となり、地域住民の暮らしを支える駅周辺の整備が求められています。

③人口動向や地域特性を踏まえた良好な住環境の整備

- ・宮前区では、東急田園都市線の開通などに伴って市街化が進みましたが、鉄道沿線の利便性の高い地域では、低層戸建住宅と中高層共同住宅の混在がみられることから、賑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、同年代の居住者が一定期間に増加した地域では、高齢化の進展が同時期に発生する懸念があることから、活力ある市街地の形成が求められています。
- ・平瀬川や有馬川、矢上川周辺では、基盤が未整備のまま急速に市街化が進んでいる地域もあり、自然を活かした、生活にやすらぎを与える空間の創出や、計画的なまちづくりが求められています。
- ・東名川崎インターチェンジ周辺や中央卸売市場北部市場周辺、幹線道路沿いでは、商業・業務系土地利用が広がっていることから、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。
- ・鉄道駅から離れた地域を中心に、高齢化や人口減少の進展がみられることから、住環境の改善や活力あるまちづくりが求められています。
- ・それぞれの地域の状況に合った良好な住環境の形成に向けて、地域資源を活かすとともに、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。
- ・全国各地で地震、大雨などによる甚大な被害が発生していることから、被害の軽減に資する住環境の改善が求められています。

④社会状況に適応した土地利用

- ・ベッドタウン的要素を強く持っている宮前区は、工業などの産業集積はあまり見られませんが、社会経済環境の変化により、サテライトオフィスなどの職住近接に資する機能の需要が高まりつつあることから、こうした社会状況に適応した土地利用が求められています。

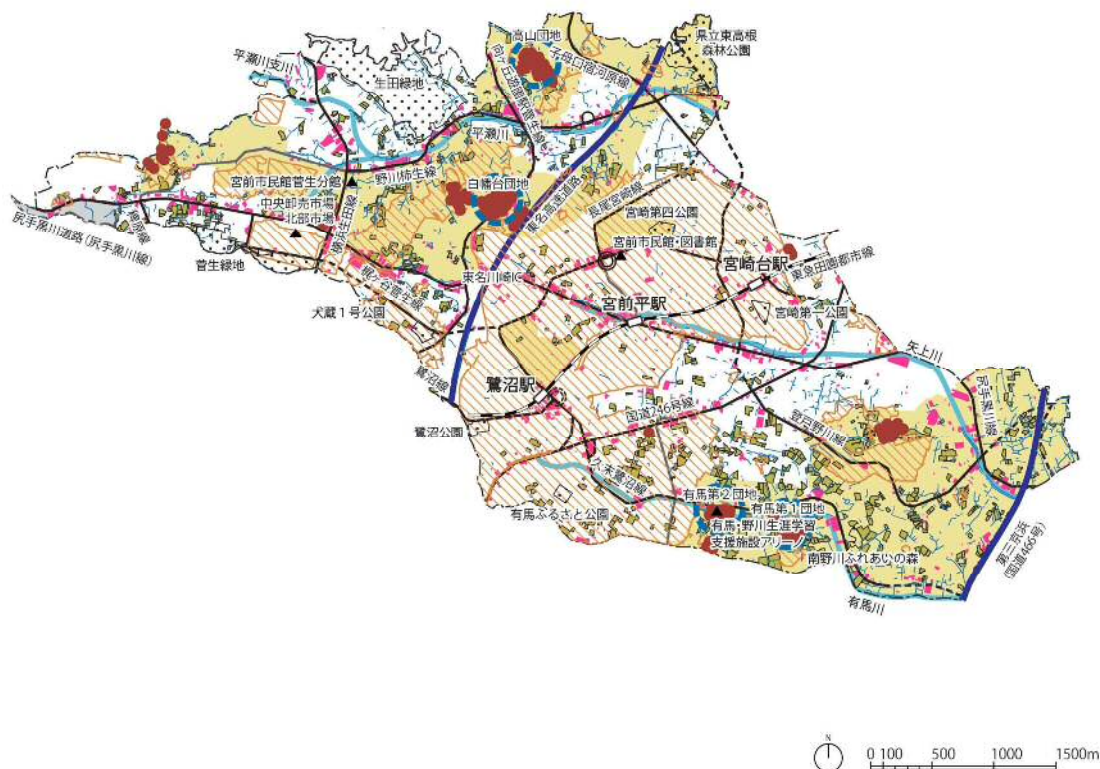
⑤都市農地の保全

- ・宮前区は市内7区のうち最も生産緑地面積が広い区ですが、農業従事者の高齢化や後継者の不在、また、農地と宅地の混在による営農環境の悪化への懸念などが課題となっており、農業の活性化や持続可能な農業経営を支援する取組が求められています。
- ・幼児期の食育や、農と触れ合う場など、「農」に対する市民のニーズが年々高まっており、多面的な機能を持つ都市農地の保全に向けた取組が求められています。

⑥地域コミュニティの活性化に資するまちづくり

- ・宮前区では、河川沿いを中心に古くからのコミュニティが継続しており、地域の様々なまちづくりの担い手が活躍しています。また、地域での高齢者や子どもの見守りも積極的に行われています。
- ・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持続的な仕組みや環境整備が課題となっています。
- ・コミュニティの活性化などに向けた多様な主体による活動をさらに促進するため、地域コミュニティの拠点として、住民の活動や交流の場である市民館や学校、公園といった公共施設や商店街などの、より自由度の高い活用が求められています。

■現状図



－凡例－

- | | |
|---|-----------------|
| 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 | 区役所・出張所 |
| 商業系土地利用 | 区役所等移転予定地 |
| 主な大規模団地 | 鉄道 |
| 市営住宅 | 自動車専用道路 |
| 生産緑地 | 都市計画道路(完成・概成区間) |
| 高齢化率21%～ | 都市計画道路(事業・計画区間) |
| 幅員4m未満の道路 | その他の主要な道路 |
| | 河川 |
| | 主な公園・緑地等 |
| | 市街化調整区域 |
| | 主な施設 |

平成31(2019)年3月現在

1 宮前区の地域生活拠点として、鷺沼・宮前平駅周辺地区のまちを育みます

(1) 魅力ある地域生活拠点の形成

- ・鷺沼・宮前平駅周辺地区は、宮前区の顔として、商業・業務、文化・交流などの諸機能の集積と、良質な都市型住宅の建設を誘導し、計画的に整備された良好な市街地と調和し、地域の特性を活かした市街地の形成を促進します。
- ・大規模な土地利用転換の機会を捉えて、地域課題の解決や宮前区全体の魅力向上などに資する効果的なまちづくりをめざします。
- ・地域に密着した商店街や歴史的・文化的資源などを活かした魅力と賑わいのある街なみを形成するため、オープンスペースなどを活用した取組や、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などの、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。
- ・社会経済環境の変化に伴い、生活関連のサービス業の立地や、ICT（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。
- ・鷺沼駅周辺地区では、民間事業者による再開発事業を契機とした、商業、文化・交流、都市型住宅など多様で魅力的な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を促進し、宮前区の「核」としての拠点の形成を図ります。
- ・宮前平駅周辺地区では、駅周辺の動向なども踏まえつつ、適切な機能分担などを勘案しながら、地域特性を活かした拠点の形成をめざします。



鷺沼・宮前平駅周辺

(2) 地域の特性を活かした土地利用の促進

- ・鉄道駅を中心にした拠点地区などの計画的な土地利用転換を誘導すべき地区は、市街地再開発事業や地区計画を活用し、土地の高度利用を図ることにより、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市街地の環境改善や都市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。

2 地域の特性を活かした、身近な駅周辺の魅力向上をめざします

- 宮崎台駅周辺では、鉄道を主軸に沿線の拠点地区と都市機能を連携し、通勤・通学や買物などの日常生活を支える地域コミュニティの拠点として、地域住民の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、職住近接を支える機能などの集積をめざします。
- 駅周辺の商業施設と調和した快適な住環境の形成をめざし、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、賑わいや交流の場として、防犯・環境美化などの地域活動への参加など、住民や地域と連携したまちづくり活動を促進します。
- 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。
- 潤いのある良好な街なみの形成に向けて、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の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- 横浜市高速鉄道3号線の延伸に伴い、区境に新たに設置される身近な駅周辺（ヨネッティー王禅寺付近）においては、地域の特性に応じた駅周辺にふさわしいまちづくりを検討します。



宮崎台駅周辺

3 良好な住環境の形成をめざします

(1) 拠点地区周辺の良好な住宅地の形成

- ・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。

(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の保全

- ・土地区画整理事業により、道路、公園などの基盤が整備されている住宅地は、「丘陵部住環境保全エリア」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、戸建住宅と共同住宅などが調和した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などが調和した、中密度の土地利用を維持していきます。

(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

- ・スプロール的に宅地化が進んだ住宅地は、「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、中高層住居専用地域では、戸建住宅と中高層の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。
- ・丘陵地において、防災上の課題がある地区や高齢化が進む中で高齢者などの移動手段の確保などの課題を抱えている地区も多いことから、これらの地区では、住民と協働して、住環境の改善に向けた取組に努めます。



良好な住宅街

(4) 地域の住環境の向上

①地域の特性を踏まえた土地利用

- ・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の形成をめざします。
- ・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た方策の検討を行うとともに、道路・公園など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の誘導に努めます。
- ・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持続可能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行います。

②良好な住環境の形成

- ・まちの良好な景観や住環境を保全・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。

- ・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、良質な市街地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。
- ・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。



幹線道路沿い

- ・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ます。
- ・東名高速道路沿道では、後背地に形成された住宅地の住環境を守るため、自動車騒音の低減に資する非住居系建物や高い防音性能を有した中高層建築物などを中心とした緩衝建築物の立地を誘導します。
- ・流通業務施設である中央卸売市場北部市場や梶ヶ谷貨物ターミナル周辺では、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するとともに、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などにより、良好な街なみ景観の形成をめざします。

(6) 人口減少・少子高齢社会の到来を見据えたまちづくり

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超高齢社会の進展を見据え、地域生活拠点や身近な駅周辺などでは、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住宅地周辺の利便性の確保

- ・高齢化の進展などに対応して、徒歩圏などの一定の地域内において、生活関連支援サービス機能などの誘導が必要な場合には、住民の発意による地域の合意形成の取組を踏まえながら、道路などの基盤施設の整備状況を勘案し、用途地域の見直しなどを検討します。
- ・身近な商業地については、商業振興施策と連携を図りながら、地域の活性化に向けた住民や事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、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、住民や事業者などと連携したまちづくり活動を促進します。

④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

- ・多様な主体が連携し、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。



コミュニティの拠点イメージ

- ・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スポーツセンターなどの公共施設を核にしたまちづくりやコミュニティの再生・活性化をめざし、地区のまちづくり計画の策定など、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。
- ・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、空き店舗などの活用の支援・促進し、さらに、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、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を図り、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。

⑤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、創出地を活用し、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

自然との調和をめざし、市街化区域の優良な農地や緑地の保全・活用を図ります

(1) 優良な農地の保全

①農地の保全と活用

- ・都市において多様な機能の発揮が期待される都市農地は、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、緑地・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・活用した様々な施策を継続して推進し、特に需要の高い児童への食育や市民が農にふれあう場の提供など、多様な主体との連携による農地の活用を図り、「農」のあるまちづくりに農業者・市民とともに取り組みます。
- ・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。
- ・生産緑地地区などの農地が一定のまとまりを有し、周辺の低層住宅と一体となった環境を保全する機運が見込まれる地域などにおいては、農業の利便増進と農地と調和した良好な住環境を保護するため、農地所有者の意向などを踏まえ、「田園住居地域」の導入を検討します。
- ・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。



生産緑地

②営農環境の維持

- ・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、営農活動に付随する農薬や土ぼりなどへの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。
- ・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などの土地利用ルールの方策などを支援します。

(2) 良好な緑地の保全

- ・人々に潤いを与える斜面緑地の緑を活かしたまちの形成をめざして、特別緑地保全地区の指定など、土地所有者の理解と協力を得ながら、様々な緑地保全施策により、その保全に努めます。
- ・一定規模以上の開発が行われる場合には、事業者や土地所有者に対して、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・回復・創出などの指導により、良好な緑地の保全を誘導します。

5 市街化調整区域の緑地と農地を育み、計画的な土地利用をめざします

- ・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、良好な斜面緑地の保全や良好な集落環境の維持・改善など、里地里山環境の保全に配慮した計画的土地利用の誘導を検討します。
- ・土地区画整理事業などにより計画的に市街化を図ることが可能な区域は、関係機関と調整を行った上で、市街化区域への編入を検討します。

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。

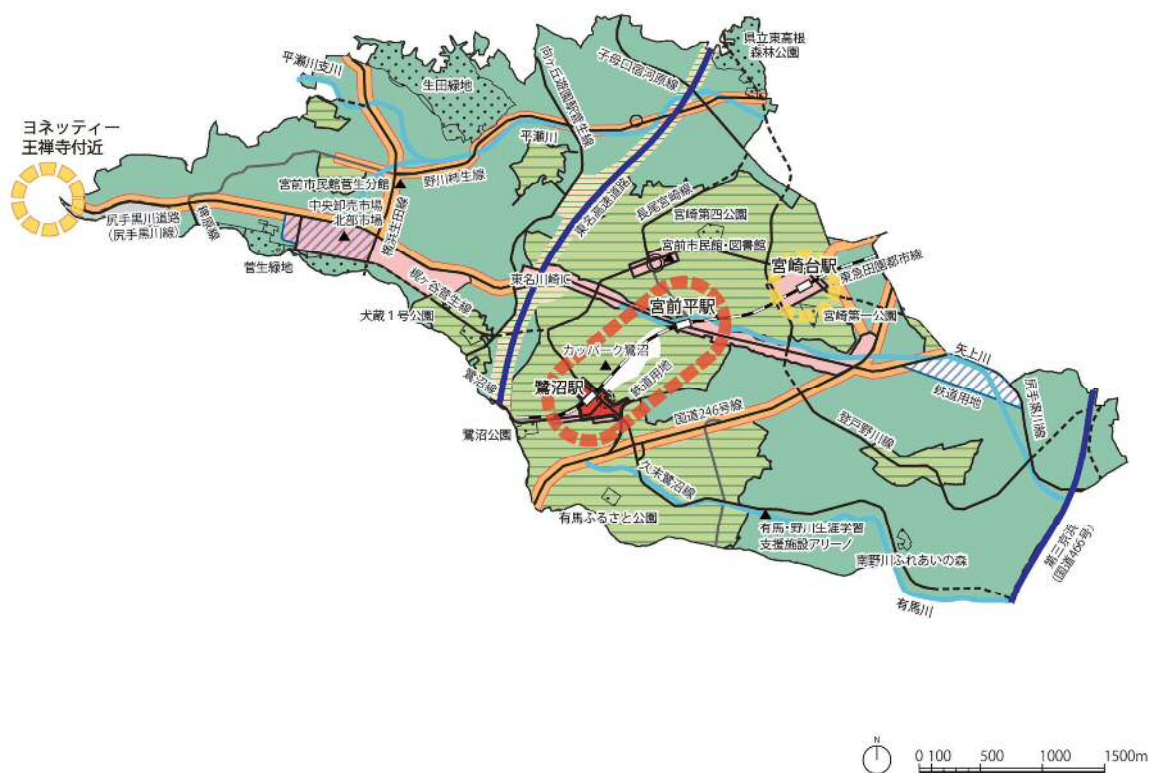
区分(用途地域)		現状・課題	土地利用の基本的方向
商業・業務系	①商業業務エリア (商業地域等)	- 本市の「地域生活拠点」として、鷺沼・宮前平駅を中心に形成された拠点地域 - 宮前区の顔としてふさわしい魅力ある都市拠点の形成が求められている - 大規模開発等の契機を捉えた交通結節機能の強化や適切な都市機能の誘導が求められる	⇒都市機能の集積を図る拠点地域として、商業・業務、文化・交流機能等を集積し、良好な市街地形成を促進 ⇒大規模な土地利用転換の機会を捉えて、地域課題の解決や宮前区全体の魅力向上に資する効果的なまちづくりをめざす ⇒地区計画等を活用し、土地の高度利用を図ることにより、商業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、市街地の環境改善やまちの賑わい創出等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)	地域住民の暮らしを支える身近な駅周辺の整備等による魅力の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、生活関連サービス機能、職住近接を支える機能等の土地利用を誘導 ⇒良好な街なみの形成に向けて、地区計画等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりを支援 ⇒商業施設と調和した快適な住環境の形成を促進
	③流通業務エリア (準工業地域、近隣商業地域等)	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・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る	⇒地域住民の暮らしを支える身近な商業や、生活関連サービス機能、職住近接を支える機能等の土地利用を誘導 ⇒良好な街なみの形成に向けて、地区計画等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりを支援 ⇒商業施設と調和した快適な住環境の形成を促進
住居系	④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)	土地区画整理事業等により整備された計画的な住宅地	⇒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維持 ⇒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、住環境の維持・保全を誘導 ⇒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・活用 ⇒優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全・活用
	⑤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 - 農地と宅地との混在や、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、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 ⇒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・活用 ⇒優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全・活用

区分(用途地域)		現状・課題	土地利用の基本的方向
補完系	⑥住宅団地エリア (中高層住居専用 地域、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誘導 ⇒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
	⑦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 ・流通・業務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 ⇒周辺の住環境に配慮しつつ、商業や生活支援関連サービス機能等が調和した土地利用を誘導
	⑧道路緩衝エリア (近隣商業地域、 住居地域等)	・東名高速道路沿道の地域	⇒後背地に形成された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非住居系建物や高い防音性能を有した中高層建築物等を中心とした緩衝建築物の建築を誘導
	⑨主な公園・緑地	・生田緑地、菅生緑地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
⑩市街化調整区域		・貴重な緑地空間を形づくっている地域 ・近年、資材置場等の土地利用が進行し、土地利用の整序が課題	⇒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 ⇒計画的に市街化を図ることが可能な区域は、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

*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—

- 地域生活拠点
- 身近な駅周辺
- 身近な駅周辺（ヨネッティー王禅寺付近）*
- 商業業務エリア
- 地域商業エリア
- 丘陵部住環境保全エリア
- 丘陵部住環境向上エリア
- 流通業務エリア
- 幹線道路沿道エリア
- 道路緩衝エリア
- 主な公園・緑地等

※ヨネッティー王禅寺付近の駅は実際の位置を示すものではありません。
※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。

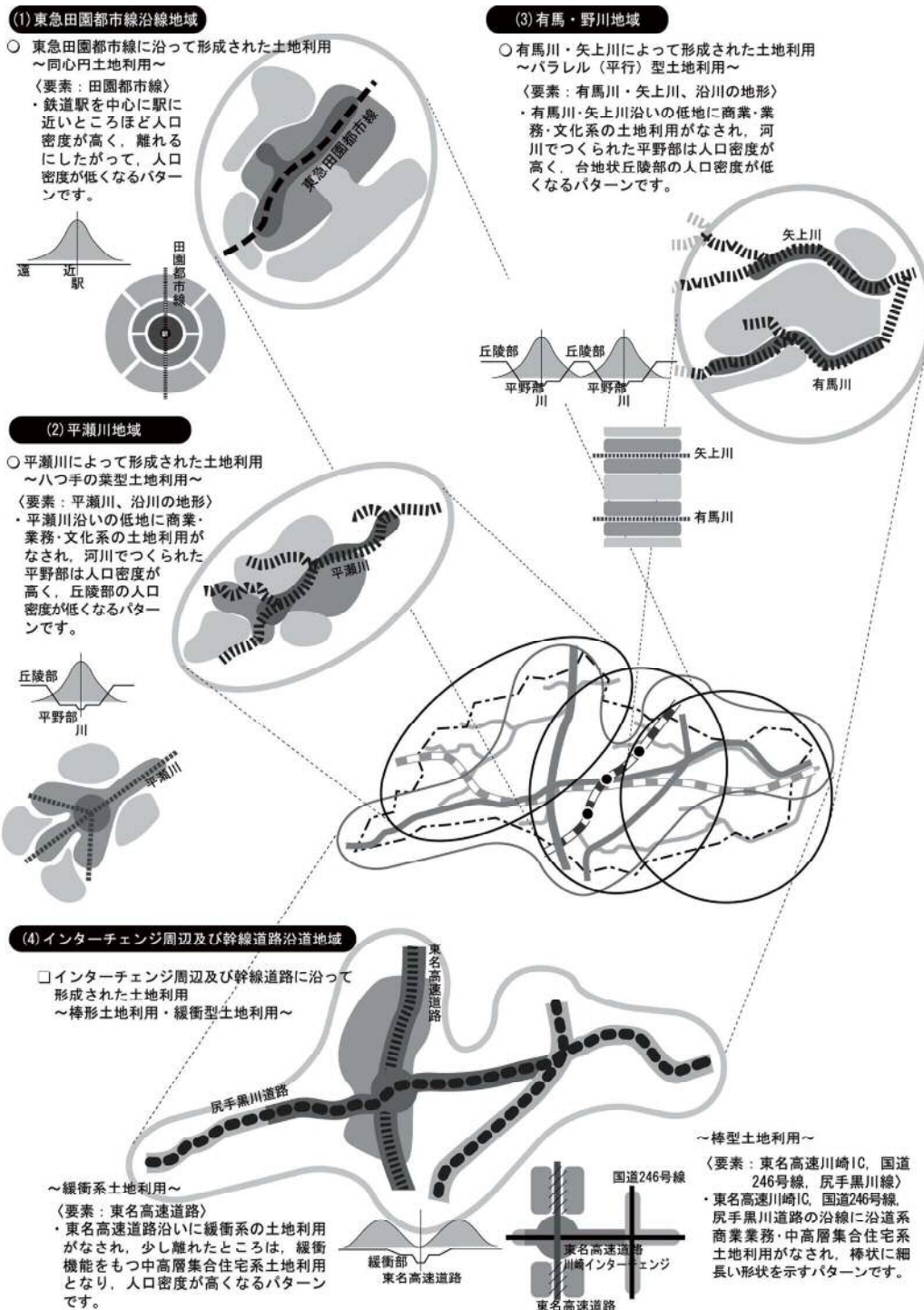
—基本凡例—

- 区役所・出張所
- 区役所等移転予定地
- 駅
- 鉄道
- 自動車専用道路
- 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

地域特性等からみた地域別のまちづくりの方針

- 平成19年の宮前区構想の策定にあたり、区民提案では、宮前区の土地利用について市街地が形成された歴史的経緯や地域特性などの視点から検討し、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つの区分と幹線道路沿道を中心とした土地利用の計4つのパターンに整理が行われました。
- 区別構想の改定にあたっては、全体構想に即した「鉄道沿線のまちづくり」の考え方に基づき、各鉄道駅の利用圏などを踏まえて「身近な生活圏」を設定しておりますが、従来の考え方についても重要な視点であることから、これに基づき、主な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

① 鷺沼駅・宮前平駅を中心としたエリア

- ・宮前区の顔として、商業・業務、文化・交流などの諸機能の集積と、良質な都市型住宅の建設を誘導し、計画的に整備された良好な市街地と調和し、地域の特性を活かした市街地の形成を促進します。

② 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などの調和を図り、良好な住環境を維持保全するため、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。

③ 駅勢圏の外縁部

- ・土地区画整理事業により、道路、公園など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、良好な住環境の保全に努めます。

(2) 平瀬川地域 ～河川を中心とした地域～

- ・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。
- ・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、土地所有者の協力を得ながら、「特別緑地保全地区」や「緑の保全地域」の指定などの緑地保全施策により、その保全に努めます。
- ・都市において多様な機能の発揮が期待される都市農地は、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。

(3) 有馬・野川地域 ～河川を中心とした地域～

- ・矢上川・有馬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。
- ・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、土地所有者の協力を得ながら、「特別緑地保全地区」や「緑の保全地域」の指定などの緑地保全施策により、その保全に努めます。
- ・都市において多様な機能の発揮が期待される都市農地は、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。

(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～

- ・国道246号線や尻手黒川道路（尻手黒川線）など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、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。
- ・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などにより、良好な街なみ景観の形成をめざします。
- ・東名高速道路沿道では、後背地に形成された住宅地の住環境を守るため、自動車騒音の低減に資する非住居系建物や高い防音性能を有した中高層建築物などを中心とした緩衝建築物の立地を誘導します。