

第4部

分野別の基本方針

I 土地利用

<現状・課題>

①多摩区の中心にふさわしい魅力あるまちづくりへの期待

- ・行政施設や商業・業務施設が集積しているとともに、周辺には生田緑地や多摩川をはじめ、大学なども立地していることから、駅周辺は多くの人で賑わっています。
- ・また、小田急小田原線の複々線化の進展に伴い、利便性が向上するなど多摩区の中心にふさわしいまちづくりが進められています。
- ・一方で、こうした立地的優位性を活かしてきていないという意見も挙げられており、観光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。

②登戸土地区画整理事業の早期完了

- ・昭和63年より土地区画整理事業が進められていますが、事業が長期化しているため、早期完了に向けた効率的な取組が求められています。
- ・また、整備後の新たなまちづくりにおいては、従前の地域の良さを残した特色あるまちづくりや魅力ある商業地づくりなどが求められています。

③コミュニティの核となる身近な駅周辺の整備

- ・身近な駅周辺には、商店街がありますが、経営者の高齢化や空き店舗などが目立つ地域もあるため、商店街の活性化や賑わいのある駅前空間づくりが求められています。
- ・今後の人口減少や高齢化の急激な進展に対応するとともに、コミュニティの核となり、地域住民の暮らしを支える身近な駅周辺の整備がより一層求められています。

④地域特性に応じた住宅地の課題

- ・多摩川や二ヶ領用水沿いの平たん部は、農地がスプロール的に宅地化されたことから都市基盤が脆弱な地域が多く、一方で、多摩川崖線軸より西側の丘陵部では土地区画整理事業等により、計画的に市街地開発が行われた地域が多いという特徴があります。
- ・平たん部では狭い道路の改善、丘陵部では住宅地周辺の生活利便性の向上が求められており、地形や市街地の背景などの地域特性に応じたまちづくりが必要です。
- ・丘陵部の寺尾台2丁目、長尾6丁目、三田3丁目、生田4丁目では、高齢化率が30%を超えており、これらをはじめとした高齢化が進む地域では多様な世代の交流や助け合いをスムーズに行うことのできる場づくりが求められています。
- ・増加する空き家への対策が必要との意見がある一方で、空き家・空き地が敷地分割されることによって、若い世代が流入し、地域が活性化されているという声も挙げられています。
- ・全国各地で地震、大雨等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。

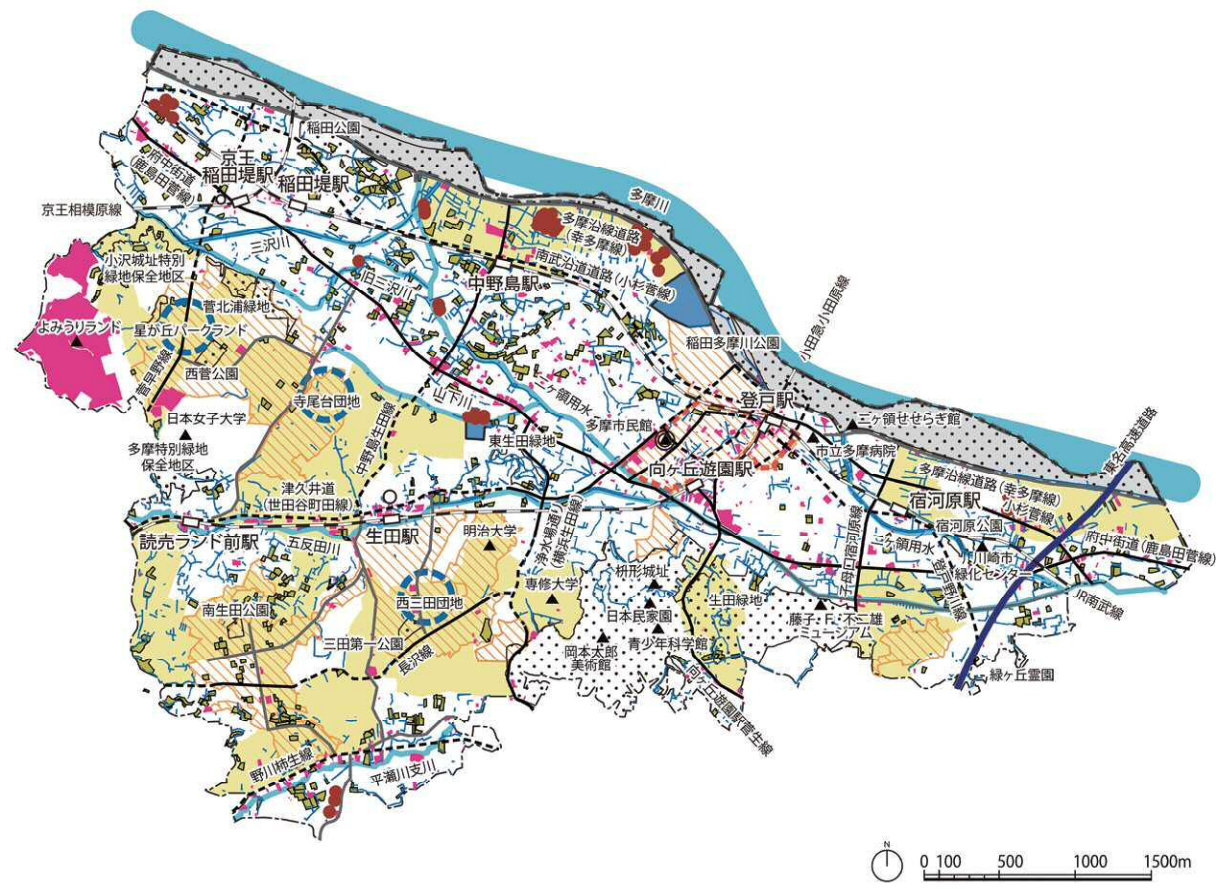
⑤工業系土地利用の維持

- ・多摩区内の工業系土地利用は、減少傾向にあります。北部エリアにおける貴重な資源として維持していくことが必要です。

⑥高まる農へのニーズ

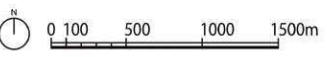
- ・かつて多摩川梨の栽培が盛んであったことから、多摩川沿川を中心に生産緑地地区が広く指定されており、市内では宮前区に次いで、指定面積が広がっています。
- ・これらの農地を地域資源であると感じている区民は多く、より一層の保全や活用が求められています。
- ・一方で、農地と宅地の混在により、周辺住民から農薬の使用や砂埃等の理解が得られないといった課題も生じています。

■現状図



—凡例—

- 工業系土地利用
- 区役所・出張所・連絡所
- 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
- 土地区画整理事業(事業中)
- 商業系土地利用
- 自動車専用道路
- 主な大規模団地
- 都市計画道路(完成・概成区間)
- 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
- 主な公園・緑地等
- 市街化調整区域
- 幅員4m未満の道路
- 主な施設



1

多摩区の地域生活拠点として、特色ある登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちを育みます

(1) 個性ある利便性の高い地域生活拠点の形成

- ・登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区では、北部エリアの「地域生活拠点」として、また、多摩区の拠点として、J R南武線と小田急小田原線が結節する立地的な優位性や、多摩川や生田緑地の玄関口としての特徴を活かし、登戸駅、向ヶ丘遊園駅の2つの鉄道駅が連携し、都市機能がコンパクトに集約した魅力ある拠点形成をめざします。



登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区

(2) 登戸土地区画整理事業の推進

①整備プログラムに基づく計画的な事業の推進

- ・登戸土地区画整理事業の早期完了を目的に策定された「整備プログラム」に基づき、計画期間内の事業完了に向けて、着実に事業を進めます。
- ・事業の進捗にあわせ、地域住民の提言を基に作成された施行地区内の土地利用誘導方針を示す「地区別方針図」に基づき、用途地域や地区計画等を適切に変更し、それぞれの地区にふさわしい特色ある土地利用を誘導します。

②都市基盤の整備

- ・地域生活拠点としてふさわしい都市機能の強化と、安全で快適な市街地の形成をめざして、道路や公園、下水道等の都市基盤整備を推進します。
- ・鉄道と路線バス等との乗換利便性の向上や魅力ある駅前空間の形成をめざし、土地区画整理事業の進捗にあわせて、駅前広場の整備を推進します。

③魅力的な都市機能の集積

- ・土地区画整理事業による建替更新の機会を捉えて、良好な街なみ景観の形成や商業振興施策と一体となった地域の資源を活かしたまちづくりに住民と協働して取り組むとともに、建物の共同化や高架下の有効活用等により、駅前の魅力づくりと賑わいの向上をめざします。
- ・交通結節点としての潜在力に見合った魅力的な商業地の形成に資する商業・業務機能等の集積を促進します。
- ・登戸駅と向ヶ丘遊園駅、多摩区総合庁舎等の公共施設を結ぶ街路沿いに、沿道型の商業集積地の形成を誘導し、各々の施設を核として、賑わいとともにも多世代の交流を育む個性ある地域生活拠点をめざします。

(3) 自然や歴史などの地域固有の資源を活かした拠点形成

- ・本市の代表的な観光資源である多摩川や生田緑地の玄関口となる立地を活かし、これらの資源の魅力高めるまちづくりを進め、多くの来街者を迎えることのできる魅力ある拠点の形成をめざします。
- ・かつて津久井道沿いの宿場町として発展してきた登戸の歴史やまちの記憶を活かし、住民の発意による自然や歴史等の地域資源を活用した街なみ景観のルールづくりや、まちの個性を育む住民や商店街、NPOによる主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・個性ある街なみの形成をめざし、地区ごとの特性に応じたきめ細かな土地利用のルールづくりに向けた住民発意によるまちづくり活動を支援します。

2

市民の暮らしを支える、人を大切にした身近な駅周辺の利便性向上をめざします

(1) 身近な駅周辺の整備

- ・地域生活拠点である登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区以外の身近な駅周辺では、鉄道でつながる拠点地区と連携しながら機能の分担を図ることにより、鉄道を主軸とした「都市軸」を形成するとともに、地域住民の多様なニーズを捉え、地域資源を活用しながら身近な商業や子育て支援施設などの生活支援関連サービス機能等の集積をめざします。
- ・安心して買い物ができる歩行者空間を有する商店街づくりやコミュニティの核として人々が集い交流できる魅力的な商店街づくりを進める住民や商店街組織、その他関係者の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。
- ・身近な駅周辺において、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、商業施設の集積と調和した快適な住環境の形成をめざして、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。
- ・J R東日本や小田急電鉄と締結した包括連携協定などを通じ、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。



稲田堤駅イメージパース

(2) 各鉄道駅周辺の方針

① J R南武線・京王相模原線

- ・宿河原駅周辺では、商店街の中に空き店舗が目立ち始めていることから、商業振興施策と連携し、空き店舗の活用や街なみ景観の向上などの地域活性化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。
- ・中野島駅周辺では、梨畑や田畑などの農地が多く残されていることから、生産緑地地区の指定等により、良好な都市環境の形成に資する農地を保全するとともに、農家の営農意向や宅地化意向を踏まえ、住民の発意による土地利用ルールの策定等を支援し、農地と住宅地が調和した良好な市街地の形成をめざします。
- ・稲田堤駅、京王稲田堤駅周辺では、魅力ある商店街の形成を図り、安全で快適な回遊性のある歩行者動線の確保に努めるとともに、商業振興施策と連携し、地域活性化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。
- ・稲田堤駅、中野島駅、宿河原駅においては、駅アクセスの向上や駅周辺の特性に応じた駅前空間の改善に向け、橋上駅舎化等の整備を推進します。

②小田急小田原線

- ・生田駅、読売ランド前駅周辺では、長期的には小田急線の複々線化事業や世田谷町田線の拡幅にあわせて、駅前空間の改善や駅前にふさわしい土地利用を図ります。それらが実現するまでの間は鉄道事業者の取組や住民のまちづくり活動を支援し、駅前の道路空間の改善や、交通安全施設の改良等に努めます。

(3) 誰もが利用しやすい、人を大切にした駅前空間の改善

- ・ 駅前の広場空間は、鉄道とバスやタクシー等の乗換えを円滑にする交通広場の機能と、人々が集い、交流する広場空間の機能を持っていることから、駅の特長や利用数等に応じた交通結節機能の向上やまちの顔となる街なみ景観づくりを図ります。
- ・ 橋上駅舎化や踏切の安全対策などにより、鉄道による地域分断の改善や踏切を横断する駅利用者の安全性・利便性を高め、駅周辺の回遊性や駅へのアクセス向上を図ります。
- ・ 駅施設の改良等の機会を捉え、駅周辺の特性に応じた駅前空間の改善に努めるとともに、駅周辺のまちづくりに取り組む住民の主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・ 放置自転車の削減や自転車利用者の利便性の向上に向けて、駅周辺における駐輪場の需要に応じた駐輪場の整備などの取組を進めます。

(4) 地区コミュニティの顔としての街なみ景観を育みます

- ・ 鉄道駅周辺地区では、地区コミュニティの顔となる場所として、大学等の文化教育施設や豊かな自然環境、歴史的な資源などのそれぞれの地域の特性を活かした魅力と賑わいのある街なみの形成をめざし、景観に配慮した公共空間づくりに努めるとともに、駅周辺の街なみ景観の改善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。

3 地域の特性や課題に応じた、安全・快適な住環境を育みます

(1) 平たん地の住宅地

①計画的開発が行われた住宅地

- ・土地区画整理事業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、「平たん部住環境調和エリア」として、戸建住宅と中高層の共同住宅等が調和した中密度の土地利用を図ります。
- ・住環境を維持・保全するために、地区計画や建築協定、地区まちづくり育成条例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。

②スプロール的に宅地化が進んだ住宅地

- ・多摩川とその支川、二ヶ領用水・大丸用水沿いの住宅地は、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地域があることから、「平たん部住環境向上エリア」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図ります。
- ・住宅の建築・建替えの機会にあわせた狭あい道路の拡幅への支援や、住環境の改善に向けた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。

(2) 丘陵地の住宅地

①計画的開発が行われた住宅地

- ・土地区画整理事業や大規模な宅地開発等により、道路や公園等の基盤整備が進み、比較的良好な住環境が形成されている地域は、「丘陵部住環境保全エリア」として、低層住居専用地域では、低層の戸建住宅と共同住宅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等が調和した中密度の土地利用を図ります。



寺尾台地区

- ・住環境を維持・保全するために、地区計画や建築協定、地区まちづくり育成条例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。

②スプロール的に宅地化が進んだ住宅地

- ・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、低層の戸建住宅と共同住宅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等が調和した中密度の土地利用を図ります。
- ・住宅の建築・建替えの機会にあわせた狭あい道路の拡幅への支援や、住環境の改善に向けた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。

(3) 身近な住環境の整備

- ・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等、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。
- ・身近な住環境整備を進めるために、まちの成り立ちや世帯構成の違い等の地区の特性や課題に応じ、地区計画等の活用を視野に入れた住民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を支援します。
- ・大規模な土地利用転換や低未利用地等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周辺地域を含めた計画等を策定するとともに、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など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します。
- ・幹線道路の沿道地区では、用途地域等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。

(4) 人口減少・少子高齢社会の到来を見据えた住環境の整備

① 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到来を見据え、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区や身近な駅周辺等では、生活支援関連サービス機能等の集積とともに居住機能の充実を図ります。
- ・公共公益施設の再編等を行う場合は、地域の特性や規模を踏まえるとともに、住民の意見を取り入れながら検討を進めます。
- ・多数の大学が立地していることや豊富な自然環境に囲まれた良好な住環境であることを踏まえ、鉄道駅周辺などにおいては、学生や子育て世代、高齢者等の多様な世代の居住につながる新たな住宅や住まい方の誘導を図ります。



明治大学・専修大学

② 多様な居住ニーズへの対応と住み替えの円滑化

- ・戸建住宅を中心とした低層住居専用地域では、高齢化も進展していることから、多様な世代が住み続けられるよう、二世帯住宅や多様な住戸形式の住宅の立地を可能にする等、地域の実情に応じた、地区計画・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。
- ・駅から離れた住宅地では、高齢者の住み替えニーズも高まっていることから、世代バランスの取れた良好なコミュニティを維持・形成していくためにも、高齢者等の住み替えを支援するしくみづくりの活動を支援します。
- ・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、民間住宅等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。
- ・多様な世代が住む住宅地を形づくるために、それぞれの世帯が居住ニーズやライフスタイル、ライフステージの変化にあわせて住宅を選択できるよう、持家に住んでいて住み替えを希望する高齢者世帯と適切な広さ（ファミリー向け）の借家を希望するファミリー世帯の住み替えなどを支援する住まいの情報提供の充実や多様な住宅供給を促進します。

③地域交流の場の形成や住宅地周辺の利便性の確保

- ・子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、町会や自治会など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、空き店舗等の活用を支援・促進し、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。
- ・地区のまちづくり計画の策定等、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、コミュニティの再生・活性化をめざします。
- ・特に人口減少や高齢化の進展する地域において、計画的に整備された良好な住宅地や住宅団地等の空き家、空き室を利用して、地域の住環境に配慮しながら多様な住まいや地域交流の場の形成を図ります。
- ・駅から離れた住宅地では、地域の人口動向や高齢化の進展を踏まえ、良好な住環境を保ちながら、住宅地内においても身近な商業や高齢者支援施設などの生活支援関連サービス機能等の維持・集積をめざします。
- ・幹線道路沿道は「幹線道路沿道エリア」として、周辺の住環境に配慮するとともに、地域の特性やニーズを踏まえながら、商業施設等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。
- ・高齢化の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、身近な商業や高齢者支援施設などの生活支援関連サービス機能等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、道路等の基盤施設の整備状況を勘案し、適切な用途地域の見直しを検討します。

④高齢社会に対応した助け合いのまちづくり

- ・今後の超高齢社会の到来を見据え、誰もが住み慣れた地域や本人の望む場で、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、地域包括ケアシステムと連携したまちづくりをめざします。
- ・交通利便性や需要バランス等を考慮したサービス付き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しい住まい方や住まいづくりをめざします。

⑤良質な住宅ストックの形成

- ・長期優良住宅認定制度を適正かつ効率的に運用し、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等のバリアフリー化、長寿命化、適切な維持管理等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等を促進し、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。

(5) 住宅団地の再生

- ・中野島、生田地区の市営住宅については、老朽化が進んでいるため、建替えに取り組みます。また、その他の市営住宅についても、適切な建替え、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替えにおいては、創出地を活用し、社会福祉施設等の誘致を図ります。さらに、オープンスペース等の緑化を進め、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、管理組合等による住民の主体的な活動を支援します。



市営中野島住宅

4 周辺住宅と調和のとれた工業系土地利用の維持をめざします

- ・区内の工業地域・準工業地域については、「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立地を促進し、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等による大規模な工場等の土地利用転換にあたっては、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。
- ・住宅地と工業地が共生したまちの形成をめざし、住民の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。
- ・将来にわたる工業用水・水道水の安定的な供給を見据えた生田浄水場の計画的な施設更新等に向けて、周辺地域の住環境に配慮した適切な用途地域等の都市計画を検討します。



多摩川沿いの工業地域

5 都市の農地や緑地を保全・活用し、自然と調和のとれた住環境を育みます

- ・都市農地の有効活用及び適正保全を図り、農地と宅地等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し、多様な施策・主体との連携による農地の活用を図ります。
- ・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、農家の営農意向等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。
- ・生産緑地地区等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等においては、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、農地所有者の意向等を踏まえ、「田園住居地域」の導入を検討します。
- ・宅地化が進む地域においては、農地と宅地が隣接し、近隣住民の農薬や堆肥の臭気等に対する理解が得づらくなってきていることから、農業や農産物、さらに農地の持つ多面的な機能についてPRすることによって、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、農家の営農意向や宅地化意向を踏まえ、住民発意による自然と調和のとれた良好な住環境を形成する地区計画等の土地利用ルール策定等を支援します。
- ・良好な樹林地は、都市に残されたまとまりのある貴重な緑地空間であることから、特別緑地保全地区の指定等、地権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。



生産緑地地区

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"> ⇒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、登戸土地区画整理事業を推進するとともに、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)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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捉えた街なみの形成を促進
住居系	③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)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒低層住居専用地域では、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 ⇒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 ⇒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、住環境の保全・向上を誘導 ⇒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 ⇒優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全
	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)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒低層住居専用地域では、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 ⇒中高層住居専用地域では、戸建住宅と中高層の共同住宅と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、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、狭あい道路拡幅や地権者による土地区画整理事業等を支援し、住環境改善を促進 ⇒保全を図るべき斜面緑地については、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 ⇒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 (中高層住居専用 地域等)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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 ⇒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

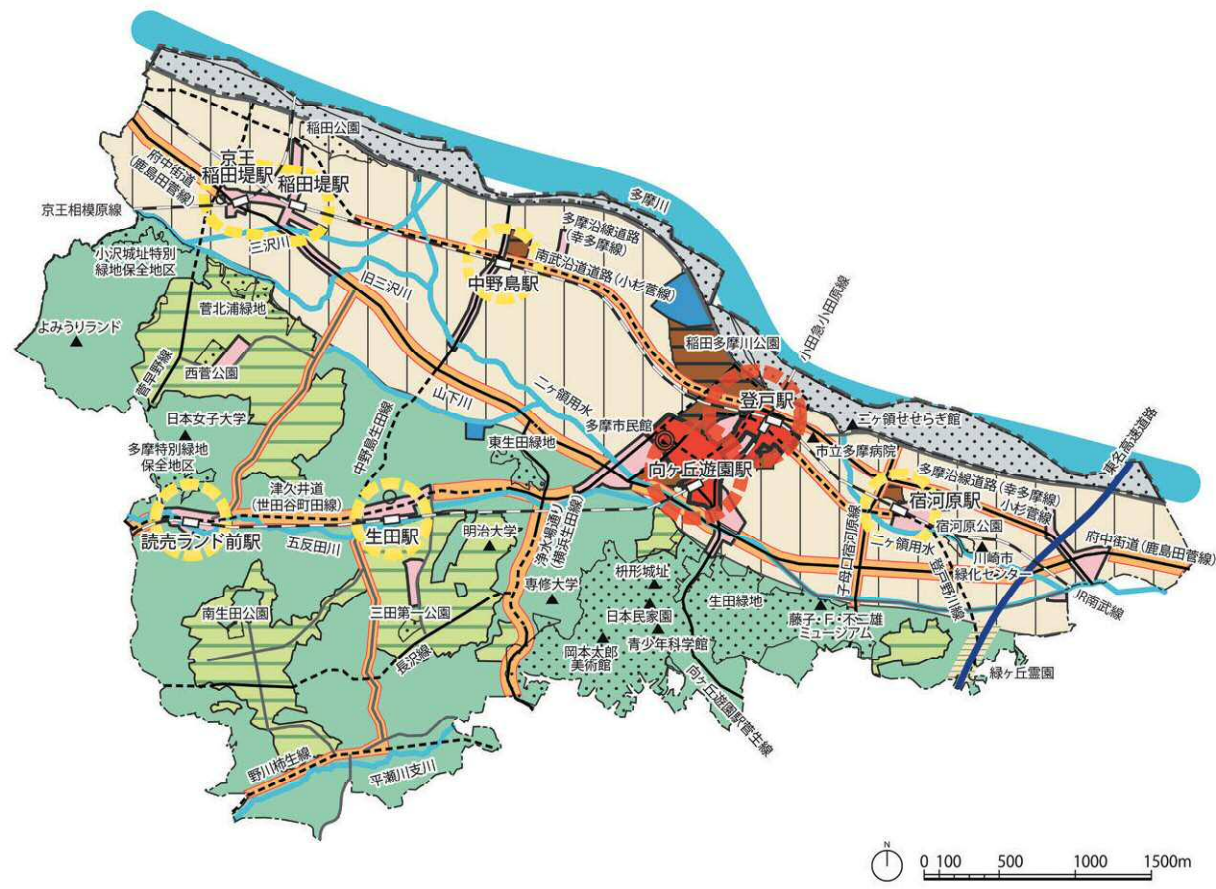
区分(用途地域)		現状・課題	土地利用の基本的方向
住居系	⑥平たん部住環境向上エリア (中高層住居専用地域等)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地としての道路や公園等の都市基盤が未整備なまま、スプロール的に市街化が進んだ地域 ・戸建住宅と共同住宅との混在が課題 ・農地と住宅との混在や狭あい道路が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒戸建住宅と中高層の共同住宅等とが調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持 ⇒住民の発意による地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、農地と調和した住宅地としての基盤整備と良好な住環境形成を促進 ⇒建物の建替更新の機会を捉えて、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 ⇒優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全
	⑦住宅団地エリア (中高層住居専用地域等)	<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、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 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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、団地の有効な維持管理や建替え等を促進 ⇒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、建替えの規模に応じ、周辺地域の環境改善に配慮した団地の再生整備

区分(用途地域)		現状・課題	土地利用の基本的方向
工業・産業系	⑧産業高度化エリア (工業地域等)	・登戸駅周辺で都市型工業が集積している地域	⇒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
	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	⇒沿道建築物の不燃化や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 ⇒周辺の住環境に配慮しながら、商業施設等が調和した幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導
	⑩道路緩衝エリア (住居地域、準住居地域等)	・丘陵部の東名高速道路沿道の地域	⇒後背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
	⑪主な公園・緑地	・生田緑地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

■土地利用方針図



- 方針—
- 地域生活拠点
 - 身近な駅周辺
 - 商業業務エリア
 - 地域商業エリア
 - 丘陵部住環境保全エリア
 - 丘陵部住環境向上エリア
 - 平たん部住環境調和エリア
 - 平たん部住環境向上エリア
 - 産業高度化エリア
 - 幹線道路沿道エリア
 - 道路緩衝エリア
 - 主な公園・緑地等
- ※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・連絡所
 - 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30年3月現在