

Ⅲ. 土地利用構想

～基本的な考え方～

- 大都市東京の中で、本区は基本的に「住宅都市」であることから、区民が安全で良好な環境のもと、安心して住み続けられる市街地をめざすことを基本とします。あわせて、区民の生活を支え、活動や交流の拠点となる商業・業務などの立地や生産環境の保全を住宅地との調和に配慮しながら適切に誘導する考え方を加えて、以下の土地利用構想を示します。
- みどり豊かなゆとりある住環境を保全・創出します。
- 住宅地は、今後予想される人口増加によって発生する課題や問題点を整理し、区民が快適に暮らすことができる住環境の形成を図ります。また、専用住宅と集合住宅が共存し、互いに配慮しあった住環境の構築をめざします。
- 大規模な土地利用の転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導します。
- 商業・業務地は、都市の活力を醸成する場や区民交流の拠点として機能を維持・向上させるとともに、周辺の住宅地との調和を図ります。

(1) 土地利用ごとの方針

① 駅周辺商業ゾーン

- 鉄道駅周辺の商業・業務が集積している地区を、駅周辺商業ゾーンとします。
- 駅周辺商業ゾーンは活力ある商業等の活動と区民の交流の場として、地区ごとに特徴ある拠点形成のための土地利用を誘導します。

② 幹線沿道ゾーン

- 主として事務所・店舗・サービス施設等が沿道に立地する環状7号線、環状8号線、甲州街道、玉川通り、目黒通り沿道を、幹線沿道ゾーンとします。
- 幹線沿道ゾーンは後背の住宅地環境と調和を図りつつ、都市の活力を生み出す場として育むとともに、基幹的な避難路、延焼遮断帯^{*}を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。

③ 住宅ゾーンⅠ

- 閑静で良好な低層住宅地が形成されている地区を、住宅ゾーンⅠとします。
- 住宅ゾーンⅠは農地や屋敷林の保全や宅地内のみどりの保全・創出により、みどり豊かなゆとりある住環境を維持します。また、戸建住宅と集合住宅の共存に配慮します。

④ 住宅ゾーンⅡ

- 住宅ゾーンⅠ以外の住居系土地利用(住居系用途地域^{*})が形成されている地区であり、低中層の建築物を主体とし一部中高層の建築物がみられる住宅地を、住宅ゾーンⅡとします。

- 住宅ゾーンⅡは、低中層住宅と中高層住宅との調和を図り、市街地の住環境を保全するため、高さや敷地規模に関する新たな規制の導入をめざします。
- 住宅ゾーンⅠおよび住宅ゾーンⅡいずれについても、地区ごとに地区計画*の策定などにより、適切な土地利用を誘導します。(地区の現状や将来のまちの姿に応じた土地利用の詳細については、(仮称)地域の整備方針で示します。)

⑤準工業ゾーン

- 点在的に工場がまとまって立地する準工業地域*を、準工業ゾーンとし、生産環境の保全とともに住環境との調和を図ります。

⑥河川環境ゾーン

- 多摩川およびその河川敷を、河川環境ゾーンとし、自然環境の保全やみどり豊かで水辺に親しめる環境の創出を図ります。

(2) 大規模な土地利用転換などに係る対応方針

大規模な土地利用については、地区計画制度などの活用により、地区の特性などに応じた土地利用を誘導します。

①大規模住宅団地の建て替え

- 大規模住宅団地の建て替えにおいては、居住水準の向上を図るとともに、道路・公園などの都市基盤整備や防災施設の設置など地域に貢献する機能を確保するとともに、周辺と調和した適切な土地利用を誘導します。

②大規模土地利用転換

- 大学・企業・官舎の跡地など大規模な土地利用転換の際は道路・公園などの都市基盤整備を行い、防災施設の設置など地域に貢献する機能等を確保するとともに、地域の特性を踏まえて、周辺と調和した適切な土地利用が図られるよう誘導します。
- 公共公益施設の土地利用転換にあたっては、周辺環境に配慮しつつ、公共公益施設の再配置を図るため、適切な土地利用を誘導します。

③土地区画整理事業を施行すべき区域*

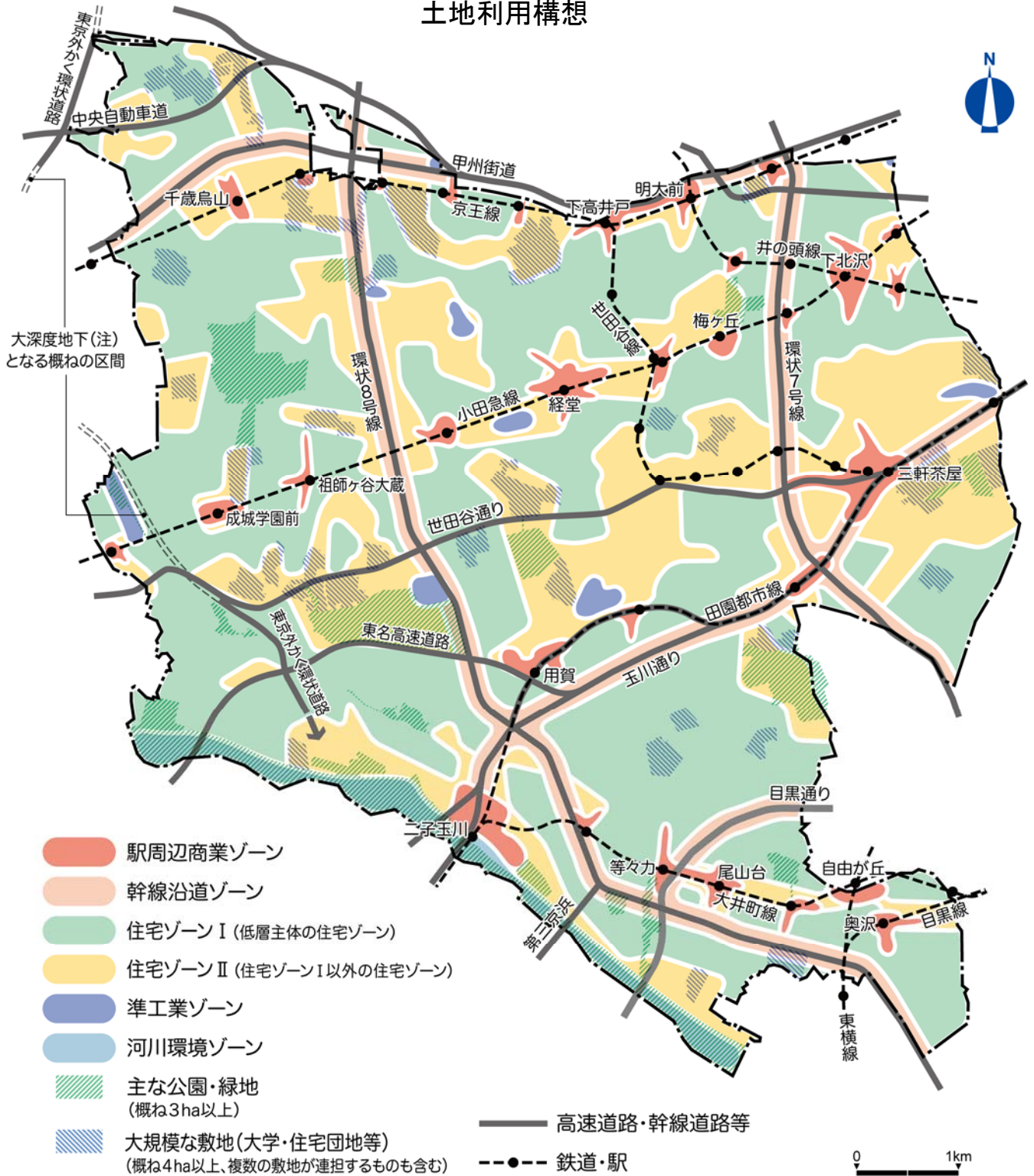
- 土地区画整理事業*を施行している地区は、都市基盤整備の状況に応じた適切な土地利用を誘導します。
- 東京都の「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」に基づき土地区画整理事業による整備が困難な地区については、それに代わる整備手法を検討し、無秩序な市街化を抑制します。

④都市計画事業等により土地利用の変化が想定される地区

- 事業が長期にわたる都市計画事業等にあつては、周辺街づくりの将来目標を見据え、土地利用などを適切に誘導します。

○都市計画道路事業による土地利用の変化に対応するため、周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導します。特に東京都の木密地域不燃化プロジェクトにおける特定整備路線*や延焼遮断帯*を構成する都市計画道路周辺の市街地については、事業の進捗に応じて、沿道市街地の不燃化、耐震化を進めます。

土地利用構想



(注) 大深度地下の公共的使用に関する特別措置法に基づき、地下室の建設のための利用が通常行われない深さ(地下40m以深)と、建築物の基礎の設置のための利用が通常行われない深さ(支持地盤上面から10m以深)のうち何れか深い方の地下。

IV. 都市施設配置構想

～基本的な考え方～

- 都市施設*配置構想は、都市づくりの骨格プランを具体化し、将来的に配置していくべき道路・公園・防災施設等を示すものです。「道路」、「鉄軌道」、「公園・緑地」、「防災施設」、「供給処理施設」の各都市施設について役割と方向性を示します。
- 首都直下の地震の切迫性が指摘される中、都市施設は防災上重要な役割も果たすことから、東京都の防災都市づくり推進計画*における骨格防災軸*や主要延焼遮断帯*を、都市施設に重ねあわせて示します。
- 既存の都市施設は、適切な維持管理・更新を図ります。

(1) 道路

- 都市における道路は、自動車の通行だけではなく、子供から高齢者、障害者など様々な人が色々な目的や手段で移動します。また、道路は災害時の防災空間や、にぎわいの創出や交流の場などの生活活動空間として貴重な公共空間でもあります。本区は、このような利用者の多様性や道路の機能の多面性を考慮し、地域特性を踏まえた道路の配置計画により将来道路網の形成をめざします。
- 本区の将来道路網計画では、都市計画道路で囲まれた区域内の交通を集散させるため、その内部に主要生活道路*を配置し、さらに都市計画道路と主要生活道路で囲まれる区域内における消防活動困難区域*の解消などのため、地先道路*を配置します。

道路の区分

幹線道路 (都市計画道路)	<ul style="list-style-type: none">・区内においては全区レベルでの骨格の軸となり、また、防災生活圏*を構成する骨格防災軸または主要延焼遮断帯となります。区外においては広域にわたり都市間をつなぐ道路となります。・環状7号線、環状8号線、井の頭通り、甲州街道、玉川通り、目黒通りが該当します。
地区幹線道路 (都市計画道路)	<ul style="list-style-type: none">・地区のバス交通や隣接する区や市を結ぶ役割を担う道路です。歩行者の空間を確保するとともに、一部の路線においては自転車利用の空間に資する道路となります。・防災生活圏を構成する主要延焼遮断帯または一般延焼遮断帯*となります。
主要生活道路	<ul style="list-style-type: none">・幹線道路と地区幹線道路に囲まれた区域内の交通を集め、幹線道路や地区幹線道路に連絡する道路です。
地先道路	<ul style="list-style-type: none">・各宅地から主要生活道路や地区幹線道路に接続する道路で、日常生活の中で利用する最も基本となる道路です。

- 道路整備にあたっては交通機能のほか、防災機能、空間機能、市街地形成機能※といった道路が持つ多様な機能を踏まえ、その役割に応じた整備を進めます。
- 幹線道路は都市間や地域間のネットワーク形成や、延焼遮断帯※の形成を重視した効果的な整備を進めます。
- 連続立体交差事業※など大規模な都市基盤の整備にあわせて、駅前広場や都市計画道路等の整備を進めるとともに、周辺の街づくりの中で必要な道路の整備を進めます。
- ユニバーサルデザイン※による整備を進めます。

(2) 鉄軌道

- 鉄道は区民生活を支え沿線都市を結ぶ、極めて公共性の高い交通機関であることを踏まえて、開かずの踏切における交通渋滞や踏切事故、地域分断の解消、定時性確保や輸送力増強のため、東京都および鉄道事業者と連携し連続立体交差事業を進めます。
- 駅はユニバーサルデザインによる整備、乗り継ぎ利便性の向上、地域情報サービスの充実などを進めます。
- 環状8号線を基本的な導入空間とする新しい公共交通(エイトライナー※)について、区内の南北交通の軸として、また、広域的には羽田空港から赤羽方面を結ぶ交通の軸として、その導入について検討を進めます。

(3) 公園・緑地

- 公園・緑地は都市環境や景観の改善、防災性の向上、健康・レクリエーションの場、自然環境の保全、地域コミュニティ形成の場など、多様な役割を担うことを踏まえて、整備や再整備を進めます。
- 大規模な総合公園・地区公園から身近なぽけっと公園まで区内にバランスよく配置し、未開設の都市計画公園・緑地については、優先整備区域を定め計画的に整備を進めます。
- ユニバーサルデザインによる整備を進めます。

公園の種類（ただし基幹公園と特殊公園のみを表示）

基幹公園	住区基幹公園	ぽけっと公園	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区立公園条例に基づく主として街区公園の機能を補完することを目的とする公園で、街区内に居住する人が容易に利用することができるように配置します。 面積は 300 m²を標準とします。 (面積の目安：500 m²未満)
		街区公園	<ul style="list-style-type: none"> 主として街区内に居住する人の利用に供することを目的とする公園で、街区内に居住する人が容易に利用することができるように配置します。 面積は 2,500 m²を標準とします。 (面積の目安：500 m²以上 1ha 未満)
		近隣公園	<ul style="list-style-type: none"> 主として近隣に居住する人の利用に供することを目的とする公園で、近隣に居住する人が容易に利用することができるように配置します。 面積は 2ha を標準とします。 (面積の目安：1ha 以上 3ha 未満)
		地区公園	<ul style="list-style-type: none"> 主として徒歩圏域内に居住する人の利用に供することを目的とする公園で、徒歩圏域内に居住する人が容易に利用することができるように配置します。 面積は 4ha を標準とします。 (面積の目安：3ha 以上 10ha 未満)
	都市基幹公園	総合公園	<ul style="list-style-type: none"> 区民の休息、観賞、散歩、遊戯、運動など総合的な利用に供することを目的とする公園です。 面積は 10～50ha を標準とします。
		運動公園	<ul style="list-style-type: none"> 区民の主として運動の用に供することを目的とする公園です。 面積は 15～75ha を標準とします。
特殊公園		<ul style="list-style-type: none"> 風致公園、動植物公園、歴史公園、農業公園などの特殊な公園です。 	

(4) 防災施設

○逃げなくてもすむ災害に強いまちの形成を基本とし、延焼遮断帯(骨格防災軸^{*}、主要延焼遮断帯^{*}、一般延焼遮断帯^{*})の中心となる道路や河川、鉄道、公園などの都市施設^{*}等の整備を進めます。

(5) 供給処理施設

○上下水道、ごみ焼却場・ごみ処理場、市場など生活を支える基本的な供給処理施設は、その機能の維持・改善や耐震性の向上を図るとともに、大規模な施設は周辺環境への寄与を図ります。