

都市づくりの骨格プラン



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原則とします。その上で、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。
- みどり豊かな住環境の保全・創出を図ります。
- 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、戸建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、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は現在のみどり豊かなゆとりある住環境を維持し、宅地内のみどりを保全・創出します。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、生産環境と住環境の調和を図ります。

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、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。