

4.1 土地利用と開発誘導の基本方針

4.1.1 基本方針

区の土地利用は、大別すると、区南西部を中心に広がる防災上課題の大きい木造住宅密集地域（以下、「木密地域」とする。）、大崎駅や品川駅周辺といった都心機能の一部を担う業務系市街地、さらには臨海部における港湾、物流機能を中心とした土地利用にその特徴が分けられる。

また、木密地域が広がる内陸部市街地には、区の特徴でもある工場と住宅の混在する市街地があり、また、戸越銀座や旧東海道等の個性的な商店街や、駅を中心として商業、医療、福祉、教育等の身近な生活を支える機能の土地利用が図られている。

区では、こうした現状の土地利用を踏まえながら、第3章で掲げた「拠点」と「軸」を基本としためざすべき将来都市構造に即し、広域活性化拠点等、都市構造上重要な拠点における開発等の適切な誘導や、生活サービス機能が集積した地域生活拠点の形成、また、地区計画等を活用した木密地域の計画的整備や歴史的資源を活用した良好な景観や街並みの創出等、地域特性を活かした土地利用の誘導、更新を図る。

また、用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、都心居住の充実、住環境の保全等、地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じためざすべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定める。

4.1.2 現況と課題

- (1) 広域活性化拠点等における開発等の適切な誘導
- (2) 木密地域の改善
- (3) 良好な住環境の保全
- (4) 区民生活を支える身近な拠点市街地の整備
- (5) 次世代に継承する魅力ある都市景観の保全・創出
- (6) 開発等の機会を捉えた地域貢献に資する整備の誘導

(1) 広域活性化拠点等における開発等の適切な誘導

大崎駅周辺では、都市再生緊急整備地域[※]の指定を受け、都市基盤整備や業務、居住機能を中心とした拠点形成が進められてきた。こうした広域活性化拠点や都市活性化拠点等、都市構造上重要な拠点においては、魅力的で活力ある市街地の形成に向け、今後も、開発等の計画的かつ適切な誘導を図りながら、業務、商業、居住、文化、交流機能等、都市機能の更新、集積を図っていく必要がある。

[※] 都市再生緊急整備地域：7ページを参照

(2) 木密地域の改善

荇原地区を中心とした区南西部には、関東大震災や戦災を経て形成された防災上課題のある木密地域が広がっている。そのため、区ではこうした地域の解消に向け、都市防災不燃化促進事業[※]等を活用し、防災まちづくりを進めてきた。今後も、木密地域の解消に向け、こうした各種防災まちづくりを推進していくとともに、民間活力の積極的活用による街区単位での市街地整備等、地域の防災性、安全性の向上に向けさらなる取組みの推進が必要である。

(3) 良好な住環境の保全

貴重な緑地と良好な住環境を形成している地区においては、今後も敷地の細分化や用途の無秩序な混用化を防ぎながら、ゆとりある住環境の保全と更新を図って行く必要がある。

(4) 区民生活を支える身近な拠点市街地の整備

少子高齢化社会を迎えて、安全で暮らしやすいまちづくりの実現が、より一層必要である。日常生活の活動の場となる身近な駅周辺では、魅力と活力ある商店街の形成や医療、福祉、教育等の生活サービス機能の集積、歩行者空間のバリアフリー化等を図ることで、コミュニティが活発で有機的に機能し、交流、にぎわいのある歩いて暮らせるまちづくりが必要である。

(5) 次世代に継承する魅力ある都市景観の保全・創出

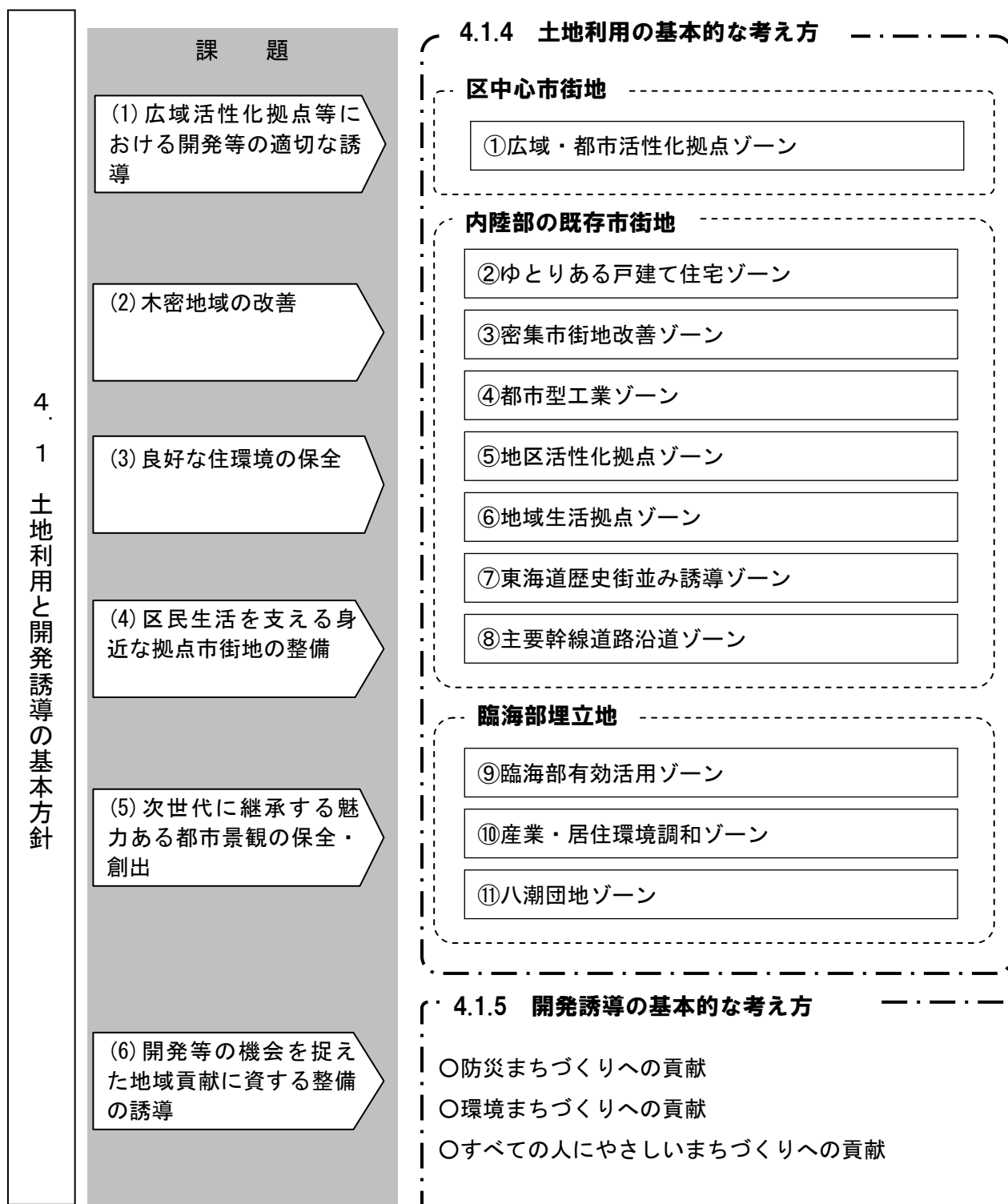
区内には、旧東海道の歴史を継承する街並みや、目黒川沿いの桜並木等、自然を活かした街並み、さらには、大崎や天王洲の高層ビルといった新たに生まれた街並み等、都市の魅力を高める様々な「顔」があり、こうした歴史や文化等の景観資源を保全、活用するとともに、後世に継承する魅力ある都市景観の創出が必要である。

(6) 開発等の機会を捉えた地域貢献に資する整備の誘導

市街地再開発事業や一定規模以上の建築においては、オープンスペースや緑化の整備、防災性の向上に資する機能、子育て、高齢者支援施設の付加等、地域の特性や課題を踏まえ、地域貢献に資する整備を適切に誘導していく必要がある。

[※] 都市防災不燃化促進事業：12 ページを参照

4.1.3 土地利用と開発誘導の基本方針体系図



4.1.4 土地利用の基本的な考え方

将来の土地利用は、以下のゾーンごとに示す土地利用の方針に基づき、市街地形成の過程や地域の基本的な特性を踏まえて、良好な住環境と地域活力の維持・向上に向けた土地利用を誘導していく。

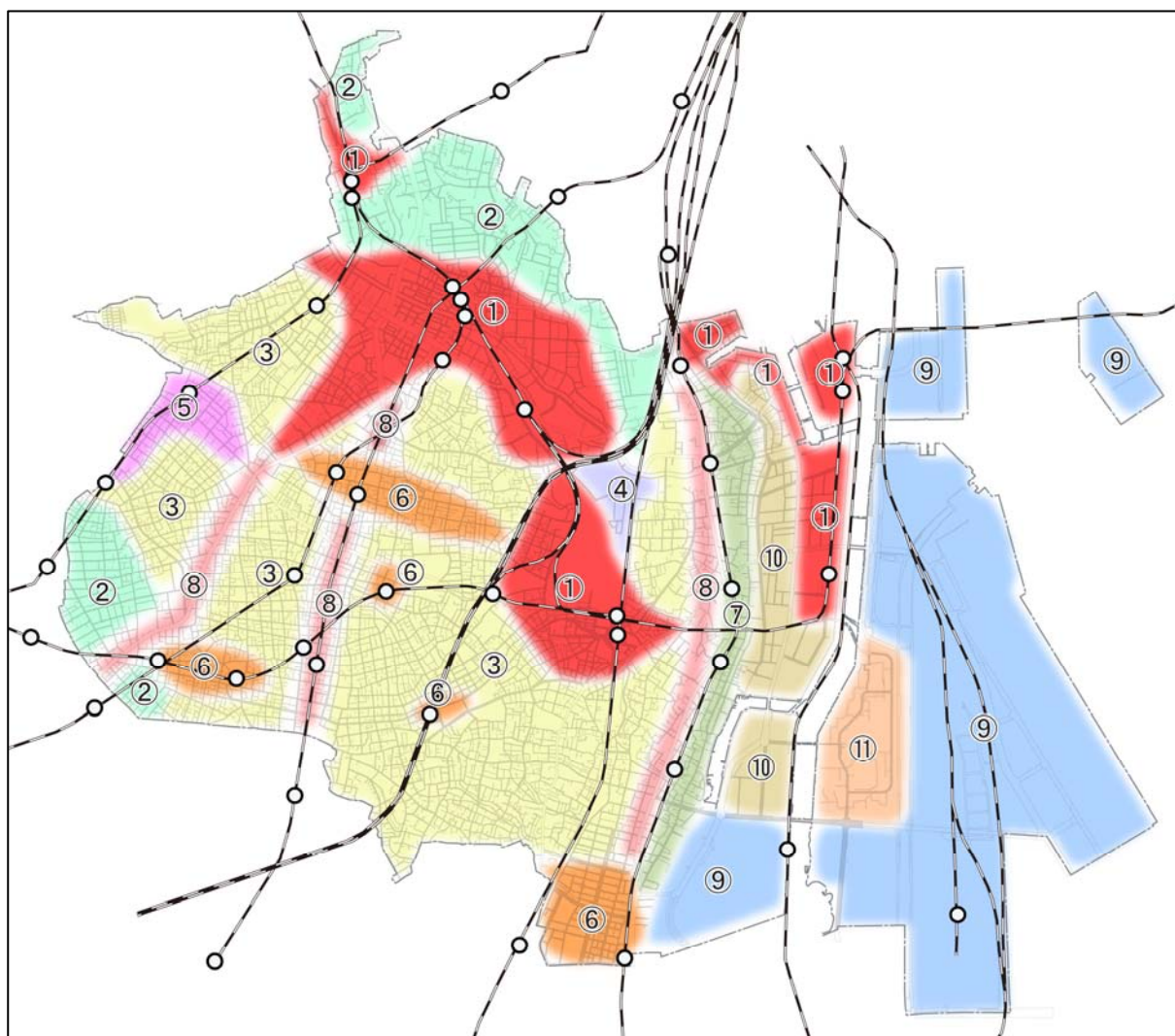


図 4-1 土地利用の基本的な考え方

区 分	
①	広域・都市活性化拠点ゾーン
②	ゆとりある戸建て住宅ゾーン
③	密集市街地改善ゾーン
④	都市型工業ゾーン
⑤	地区活性化拠点ゾーン
⑥	地域生活拠点ゾーン
⑦	東海道歴史街並み誘導ゾーン
⑧	主要幹線道路沿道ゾーン
⑨	臨海部有効活用ゾーン
⑩	産業・居住環境調和ゾーン
⑪	八潮団地ゾーン

①広域・都市活性化拠点ゾーン

広域・都市活性化拠点ゾーンでは、都市再生緊急地域の整備方針や、各地域のまちづくり構想等に基づき、業務、商業、居住、文化、交流機能等、区民や就業者、国内外の企業等、様々な主体が求める都市機能の導入、強化を図っていく。こうした機能の誘導には、公有地のまちづくりへの活用や、土地の適切な高度利用を図りつつ、都市基盤施設の整備、再編と再開発等を一体的に進めるとともに、建築物の熱負荷の低減や再生可能エネルギーの導入等、高い環境性能の誘導を図りながら、環境に配慮し、多様な都市機能が融合する高次な拠点市街地の形成をめざす。

②ゆとりある戸建て住宅ゾーン

一戸建て住宅を主体とし、民有地の緑化も進み、空間的にも比較的ゆとりのある市街地景観を呈する当ゾーンでは、一部文教地区[※]に指定され、文教的環境を保護しながら、今後も低層住宅の用途地域を主体とし、地区の特性や地域の意向を踏まえながら、敷地面積の最低限度や環境形成型地区計画[※]の導入検討を行うなど、良好な住環境を維持しつつ地区の更新を図り、ゆとりある一戸建て住宅や中低層集合住宅等が立地するみどり豊かな閑静で落ち着いたある住宅地として保全・育成を図る。

③密集市街地改善ゾーン

細街路等、脆弱な都市基盤と密集した木造住宅等、防災性の課題が大きい当ゾーンでは、建築物の共同化等により耐震化、不燃化を促進するとともに、細街路の拡幅整備の推進や防災生活道路[※]の整備を進め、災害に強く安全な市街地の形成を図る。また、地域の特徴でもある工場と住居の混在する市街地については、住宅、工場が適切に調和したまちづくりを進める。



幅員が4m未満の狭あいな道路

④都市型工業ゾーン

当ゾーンでは、既存の産業、工場機能の集積と、副都心である大崎駅に近接した立地の優位性を活かし、都市基盤施設の整備にあわせた合理的かつ計画的な土地利用と適切な用途誘導により、研究開発施設等、産業、工場機能の集約、高度化の促進と操業環境の維持・保全を図りつつ、都市型工業地として地区の更新と活性化を図る。

※ 文教地区：特別用途地区の一つ。大学および学校等が集積している地区で良好な文教的環境の保護を図る住宅地等に指定するもの。住居系用途地域については第一種文教地区に、その他の用途地域については第二種文教地区に指定する。

※ 環境形成型地区計画：良好な住環境の形成と都市環境に配慮した都市づくりの推進を目的として、既存の地区計画制度を活用し東京都が提案した制度で、区域内の敷地において、道路に沿った部分に一定の緑化空間を設けることにより容積率や高度地区の見直しを可能とする地区計画。

※ 防災生活道路：災害時の通行可能な幅員6mを目安とし、地区の実情に応じて災害時に通行できる空間を確保する目的で整備している道路。

⑤地区活性化拠点ゾーン

武蔵小山駅周辺の商店街を中心とした当ゾーンは、区の西のにぎわいの中心として、敷地の共同化と商店街の機能強化を段階的に進めるとともに、広場や歩行者滞留空間の整備や、補助 26 号線の整備にあわせた歩行者空間の整備等、都と連携し、連続性と回遊性を備えた魅力ある都市空間を形成する。同時に、都市基盤の状況に応じた高度利用を促進し、都市型住宅や、高齢者支援、子育て支援施設の整備等、商店街の活性化と新たな都市機能の付加によるにぎわいと活力ある中心市街地の形成をめざす。

⑥地域生活拠点ゾーン

区民のより身近な生活活動を支える拠点となる当ゾーンは、駅を中心に個性ある商店街や、地域の生活やコミュニティを支える医療、福祉、子育て支援、集会施設等、生活関連機能の集積を図るとともに、歩行者空間のバリアフリー化や公園や街路樹等、身近な都市空間の緑化を進め、にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地の形成を図る。



旗の台駅周辺の街並み

⑦東海道歴史街並み誘導ゾーン

旧東海道を中心に、寺社等の歴史的な景観資源が多く分布する当ゾーンでは、景観計画に基づく重点地区の指定や街並み誘導型地区計画[※]の活用により、継承された歴史ある街の風情や伝統を活かした旧東海道沿道にふさわしい街並み景観の形成と、商店街や住宅を中心とした魅力とにぎわいのある複合市街地の形成をめざす。



旧東海道の街並み

⑧主要幹線道路沿道ゾーン

第一、第二京浜、中原街道沿道は、災害時の緊急輸送路としての機能確保と延焼遮断帯[※]の形成に向け、沿道建築物の耐震化、不燃化を促進するとともに、幹線道路の騒音に配慮した遮音上有効な建築物の誘導、沿道にふさわしい業務施設ならびに都市型の多様な住宅の立地等、幹線道路沿いにふさわしい市街地の形成を図る。

⑨臨海部有効活用ゾーン

東京湾に面し、ふ頭や鉄道貨物ターミナル、発電施設の立地等、首都圏全体の物流、産業基盤を担っている当ゾーンは、広域的な港湾物流機能として引き続きその役割を担うとともに、区民にとって直接海と接することができる貴重な水辺の活用について

[※] 街並み誘導型地区計画：地区の特性に応じた建築物の高さ、配列および形態を地区計画として一体的に定め、工作物の設置の制限等必要な規制を行うことにより、前面道路幅員による容積率制限等の建築物の形態に関する制限の緩和を行い、個別の建築活動を通じて街並みを誘導しつつ、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進および良好な環境の形成を図ることを目的とした制度。

[※] 延焼遮断帯：50 ページを参照

関係機関への働きかけや、海上からの観光資源としての活用、景観にも配慮した京浜運河水際線の整備等、その活用を図っていく。

また、運輸政策審議会答申第 18 号*（平成 12 年（2000 年）1 月）による東海道貨物支線貨客併用化の検討の動向にあわせ、鉄道貨物ターミナル内の駅設置や新たな拠点形成の可能性、将来機能のあり方について検討を行っていく。

⑩産業・居住環境調和ゾーン

首都高速湾岸線や第一京浜、大井・品川ふ頭に近接し、工場や物流施設等の産業的土地利用の多い当ゾーンは、近年、事務所やマンションへの土地利用転換が見られ、今後もこの動きは続くと思われる。こうした土地利用転換の機会を捉え、オープンスペースや豊かなみどりの創出とともに、運河に接する貴重な立地を活かし、うるおいとやすらぎある親水空間の整備等、産業と住環境の調和した土地利用を誘導していく。

⑪八潮団地ゾーン

八潮団地を中心とした当ゾーンでは、中高層の集合住宅群と豊富な公園緑地を有した現在の良好な住環境の維持を図るとともに、生活支援機能を中心とした商業、交流、福祉、スポーツ施設等、地域の活性化に資する土地利用の誘導とバランスの取れた定住人口構成に向けた施策を推進する。



八潮団地

4.1.5 開発誘導の基本的な考え方

市街地再開発事業や一定規模以上の建築においては、都市計画の各種制度や区の開発環境指導要綱*等に基づき、地域の特性や課題を踏まえ、近隣区との調整も図りながら、地域貢献に資する以下の整備を適切に誘導、指導していく。

○防災まちづくりへの貢献

防災広場の整備や防災備蓄スペースの確保、帰宅困難者を支援する各種機能等、地域の防災性の向上に資する整備

○環境まちづくりへの貢献

地域に開かれた豊かな緑化空間の創出や、建築物の熱負荷の低減、街区単位のエネルギーの面的利用等、環境に配慮した整備

○すべての人にやさしいまちづくりへの貢献

今後のさらなる高齢化の進展を踏まえ、まちの活力低下を防止するため、歩行空間のバリアフリー化や休息スペースの確保等、ユニバーサルデザインの面的整備によるすべての人にやさしいまちづくりへの貢献

* 運輸政策審議会答申第 18 号：72 ページを参照

* 開発環境指導要綱：宅地開発や集合住宅や中高層建築物等の建設に際し、良好な都市空間と住環境の形成を図るため必要な整備項目・指導内容を定めたもの。