

## **第3章** 土地利用の基本方針

---

# 第3章 土地利用の基本方針

「未来の暮らしを豊かにする将来都市像」の実現に向けた、拠点育成の基本方針及び土地利用誘導の基本方針を定めます。

## 3-1 拠点育成の基本方針

鉄道駅の周辺及び特色ある市街地を、区民の生活における魅力を創造する拠点や地域として位置付けます。

都市機能の集積状況から「都市中心拠点」「地区連携拠点」「生活中心拠点」を設定し、各拠点の地域特性に応じた機能集積を促進するとともに、北区内、各地域内での拠点機能の相互連携を図ります。

表：都市機能の集積状況による3段階の拠点

拠点的位置付け	拠点名
都市中心拠点	赤羽、十条・東十条、王子、田端
地区連携拠点	浮間、赤羽台・桐ヶ丘、西が丘、志茂・神谷、豊島、板橋、駒込、西ヶ原
生活中心拠点	北赤羽、赤羽岩淵、王子神谷、上中里、尾久、西巣鴨

### (1) にぎわいや交流を生む「都市中心拠点」の形成

都市中心拠点の形成を図るため、各拠点の地域特性に応じた都市機能の集積を促進します。また、赤羽及び王子は、北区における都市中心拠点であることに加え、広域的な東京都都市圏において、北の拠点としての役割を担っています。

都市中心拠点では、以下に示す各拠点の地域特性に応じた都市機能の集積や市街地環境の向上に資する適切な高度利用を促進するとともに、各拠点間における機能の分担・連携を図ります。



駅を中心とした都市機能の集積



新しい交通手段の導入



住民主体のまちづくり



※商業・業務機能や各地域の特色に応じた都市機能の立地誘導を図り、新たな交流と価値を創出しています。

## 赤羽 「東京の北の商業拠点」

大規模商業施設と地域に密着した商店街が共存する商業の中心地です。こうした地域商業機能の維持・強化を図るとともに、官・民・学が連携した協働のまちづくりによるにぎわいの創出を推進することで商業拠点の形成を図ります。

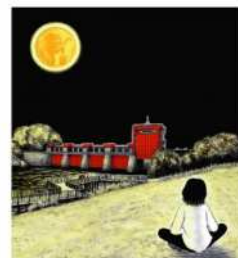
また、市街地環境の向上に資する駅周辺の適切な高度利用を促進することで、再開発などの際には居住機能の強化を図るなど、居住の場としても選ばれる東京の北の玄関口として、利便性の高い都市中心拠点の形成を図ります。



にぎわいの商店街



赤羽駅西口



北区のブランドメッセージ PR ポスター  
「エレファントカシマシ赤羽駅発車メロディ」

### 施策展開

- ・赤羽駅東口地区まちづくりの推進
- ・赤羽一丁目市街地再開発事業※にあわせた適切な高度利用の誘導と周辺環境の整備
- ・UR 赤羽台団地、都宮桐ヶ丘団地の更新を契機とした拠点間の連携
- ・赤羽駅西口地区の高度利用地区※に基づく拠点育成
- ・商店街における地域交流の場としてのにぎわいづくり
- ・赤羽駅及びその周辺のバリアフリー化の推進

## ■ 十条・東十条 「地域のくらしを支える商業・生活拠点」

北区内においても個性的な商店街が集積する地区です。商店街のにぎわいづくりを図るとともに近隣の大学と連携し、新たな価値を創出する商業・生活拠点の形成を図ります。

また、十条駅西口における市街地再開発や十条駅付近連続立体交差化などの駅周辺のまちづくり事業を推進し、まちの魅力を保ちながら都市としての利便性、安全性を確保することで、地域のくらしを支える商業拠点の形成を図ります。



にぎわいの商店街



十条駅付近の連続立体交差化



十条駅西口の市街地再開発事業イメージ

【出典】東京都・北区・東日本旅客鉄道株式会社

【出典】北区

東日本旅客鉄道赤羽線（埼京線）十条駅付近の連続立体交差事業について

### 施策展開

- ・十条駅付近連続立体交差化の推進
- ・十条駅西口地区市街地再開発事業の推進
- ・十条駅西口の高度利用地区に基づく拠点育成
- ・上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画※に基づく安全な市街地の形成
- ・補助 83 号線周辺の地区計画※に基づくまちなみ形成の促進
- ・東十条駅南口の十条跨線橋の更新や駅前空間の整備とアクセスの向上
- ・東十条駅南口周辺のバリアフリー化の推進

## ■ 王子 「水とみどり豊かな東京の北の交流拠点」

行政機能が集積し、複数の鉄道路線や高速バスを含む多くのバス路線が乗り入れ、高い交通結節機能を有しています。王子駅周辺のまちづくりにあわせた行政機能、業務機能を中心とした多様な都市機能の集積や市街地環境の向上に資する適切な高度利用の促進によるにぎわいの形成、駅前広場の整備などによる交通結節機能の強化を図ります。また、飛鳥山公園や音無親水公園などの歴史ある豊かな自然環境を観光資源として活かした回遊性の高い都市づくりを推進し、水とみどりに恵まれた東京の北の交流拠点の形成を図ります。



王子駅



王子駅周辺



飛鳥山公園

### 施策展開

- ・「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン」に基づくまちづくりの推進
- ・王子駅周辺のまちづくりにあわせた適切な高度利用の誘導
- ・区役所の移転を契機としたにぎわいづくりの推進
- ・王子駅周辺の交通結節機能の強化や回遊性の向上
- ・王子駅周辺のバリアフリー化の推進
- ・飛鳥山公園などの整備・更新の推進

## ■ 田端 「都心への近接性を活かした複合拠点」

広大な JR の鉄道操車場があり、関連する事業所や幹線道路沿道を中心に特色のある産業機能が集積しています。都心への近接性を活かした業務・産業機能の維持や地域に育まれてきた歴史・文化資源を活かしたまちづくりを進めることにより、住・商・工と歴史・文化が共存する複合拠点の形成を図ります。

また、鉄道操車場の長期的な土地利用を展望し検討するとともに、操車場東西の移動円滑化に向けた取組みを推進します。



田端駅



田端駅周辺



田端文士村記念館

### 施策展開

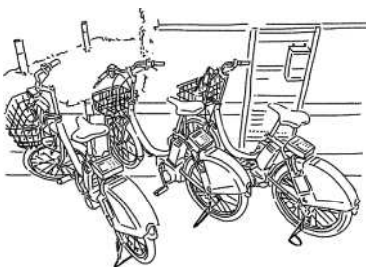
- ・田端駅及びその周辺のバリアフリー化の推進
- ・文士村の歴史を継承するまちづくりの推進
- ・田端駅周辺の地区計画に基づく活気ある良好な市街地の形成
- ・鉄道操車場の長期的な土地利用の検討
- ・住・商・工が共存したまちづくりの推進

## (2) 持続的な生活を支える「地区連携拠点」の形成

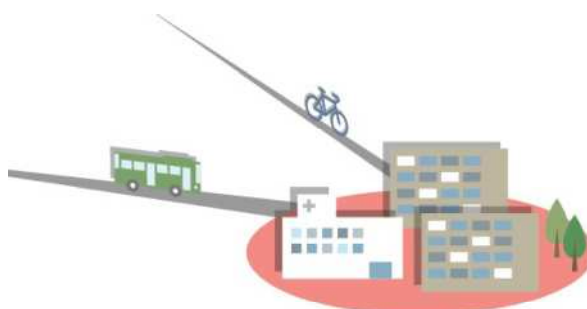
地区連携拠点では、以下に示す各拠点の地域特性に応じた土地利用を誘導するとともに、拠点間における機能分担・連携を図ります。地区連携拠点の形成を図るため、地域の生活利便機能や公共サービスの集積を促進しつつ、地域間移動のための交通結節機能の強化を進め、持続可能な生活圏の形成を図ります。



商店街でのにぎわいづくり



シェアサイクル\*などの導入



※地域の交通結節点となるとともに、医療や福祉機能の立地誘導を図り、持続的な生活を支えています。

### ■ 浮間

研究施設や大学との連携、企業間での連携などによる先端技術を活用した都市型産業への転換を促進することで、操業環境の保全を図るとともに、近年増加するマンションなどの住環境と調和した拠点の形成を図ります。

駅周辺においては、地区計画に基づき、居住・商業それぞれの機能が調和した拠点の形成を図ります。



浮間舟渡駅



浮間の工場

#### 施策展開

- ・ 浮間舟渡駅周辺のバリアフリー化の推進
- ・ 浮間舟渡駅周辺地区の地区計画に基づく周辺公園と調和した良好なまちなみの形成
- ・ 住・工が共存したまちづくりの推進

## ■ 赤羽台・桐ヶ丘

大規模団地の更新による良好な住宅ストックの活用・再生を誘導するとともに、生活利便機能や公共サービスの集積を促進し、赤羽駅との交通利便性を確保することで、持続可能な生活圏の形成を図ります。

UR 赤羽台団地や都営桐ヶ丘団地においては、計画的なまちづくりを推進します。また、建替えにより創出される用地への商業・医療・福祉などの生活利便機能の集積を促進するとともに、インフラ整備などによる周辺的生活環境の向上を図ります。



大規模団地の更新



赤羽台の外周道路

### 施策展開

- ・ UR 赤羽台団地、都営桐ヶ丘団地の更新を契機とした計画的なまちづくりの推進
- ・ 桐ヶ丘一・二丁目地区、赤羽台周辺地区の地区計画に基づく大規模団地の更新を契機としたまちづくりの推進
- ・ 大規模団地の更新と一体となった公園の整備
- ・ UR 赤羽台団地での地域医療、福祉拠点化やミックストコミュニティ<sup>※</sup>の形成

## ■ 西が丘

「トップアスリートのまち・北区」にふさわしい味の素ナショナルトレーニングセンターや国立スポーツ科学センターなどによるハイパフォーマンススポーツセンターの立地を活かしたスポーツを身近に楽しめる環境づくりを進めるとともに、景観形成重点地区としてふさわしい低層住宅地のまちなみづくりを進め、良好な住環境の保全を図り、利便性が高く魅力的な市街地の形成を図ります。



国立スポーツ科学センター・ROUTE2020<sup>03</sup>トレセン通り



景観形成重点地区

### 施策展開

- ・ ハイパフォーマンススポーツセンターの整備にあわせたバリアフリー化の推進
- ・ 東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会のレガシーとなる施設整備の推進
- ・ 景観形成重点地区である西が丘地区における良好な低層住宅地のまちなみの保全・形成

## ■ 志茂・神谷

既存工場の操業環境の保全を図り、研究施設や企業間での連携などによる先端技術を活用した都市型産業への対応を促進するとともに、医療・福祉機能などの生活利便機能の集積を進めます。

同時に老朽木造住宅の更新や工場跡地における住宅開発、防災街区整備地区計画に基づく防災機能の確保と健全な土地利用の促進により、住・工の共存した安全な生活圏の形成を図ります。



既存工場の操業環境の保全と  
住・工共存のまちづくり



木造住宅密集地域



赤羽体育館

### 施策展開

- ・ 志茂地区防災街区整備地区計画に基づく安全な市街地の形成
- ・ 志茂地区のまちづくり・防災まちづくりの推進
- ・ 住・工が共存したまちづくりの推進
- ・ 赤羽体育館を中心とするスポーツを通じた地域の活性化の推進

## ■ 豊島

大規模団地やその周辺地域においては、地域商業機能や医療・福祉機能などの生活利便機能や公共サービスの集積を進めるとともに、河川沿いの工場の操業環境の保全を図ります。

地域間移動の拠点として交通利便性を確保することで、持続可能な生活圏の形成を図ります。



豊島の大規模団地



隅田川沿川での土地利用転換と堤防改修



団地内のバス停留所

### 施策展開

- ・ 豊島地区周辺の地区計画に基づく産業機能と居住機能が共存する複合市街地の形成
- ・ 景観形成重点地区である隅田川沿川地区における水辺と歴史を感じる良好なまちなみの保全・形成
- ・ 大規模敷地の土地利用転換を契機とした、商業・福祉機能の集積
- ・ UR 豊島5丁目団地での地域医療、福祉拠点化やミックスコミュニティの形成

## ■ 板橋

駅舎及び東口駅前広場などの改良や西口地区で進められている市街地再開発事業などを契機とし、板橋区と連携した一体的なまちづくりを進め、地域商業機能などの生活利便機能が集積したにぎわいのある拠点の形成を図ります。



板橋駅東口



板橋駅西口

### 施策展開

- ・ 駅舎改良や駅前広場などの整備にあわせたバリアフリー化
- ・ 板橋区と連携した一体的なまちづくりの推進

## ■ 駒込

豊島区と連携し、都心への近接性を活かした一体的な駒込駅周辺のまちづくりを進め、地域商業機能などの生活利便機能の集積による拠点の形成を図ります。



駒込駅東口



駒込駅北口



駒込駅からの鉄道風景

### 施策展開

- ・ 高低差のある地形に対応したバリアフリー化
- ・ 豊島区と連携した一体的なまちづくりの推進

## ■ 西ヶ原

災害時の拠点となる大規模医療施設や防災センター、大規模公園などの立地を活かし、生活利便機能や公共サービスの集積による拠点の形成を進めるとともに、木造住宅密集地域の解消による安全な市街地の形成を図ります。



防災センター



西ヶ原みんなの公園



木造住宅密集地域

### 施策展開

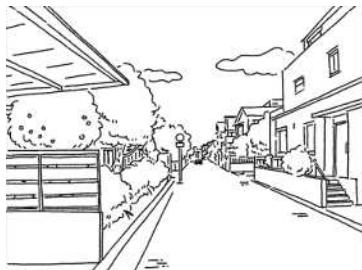
- ・ 西ヶ原地区の地区計画に基づく安全でゆとりある良好な市街地の形成
- ・ 西ヶ原地区の防災まちづくりの推進



### (3) 生活に身近な生活利便施設が集積する「生活中心拠点」の形成

生活中心拠点の形成を図るため、地域での生活を支える生活利便機能などの立地を促進します。

生活中心拠点では、以下に示す拠点の地域特性に応じた土地利用を誘導するとともに、商業、医療、福祉などの機能を集積し、歩いてくらせる快適な市街地の形成を図ります。



良好な住環境の形成



※駅周辺に最寄品など買い物ができる地域商業機能や医療・福祉機能の立地誘導を図り、日常的な生活を支えます。

#### ■ 北赤羽

集合住宅の建設などによる人口増加に対応した地域商業機能や医療・福祉機能などの立地誘導や駅周辺のバリアフリー化を進め、安全で快適な市街地の形成を図るとともに、工場の操業環境の保全を図ります。

駅周辺においては、地区計画や高度利用地区に基づき、それぞれの機能が調和した拠点の形成を図ります。



北赤羽駅赤羽口

#### ■ 赤羽岩淵

赤羽の拠点育成と連携しながら、地域商業機能や医療・福祉機能などの立地誘導を進めることで、住・商が共生する利便性が高く快適な市街地の形成を図ります。また、木造住宅密集地域の解消による安全な市街地の形成を図ります。



赤羽岩淵（東本通り）

#### ■ 王子神谷

地域商業機能や医療・福祉機能などの立地誘導を進めることで、住宅団地を中心とした快適で利便性の高い市街地の形成を図ります。また、木造住宅密集地域の解消による安全な市街地の形成を図ります。

UR 王子5丁目団地での地域医療、福祉拠点化やミックストコミュニティの形成を図ります。



王子五丁目団地

## ■ 尾久

駅が車両センターに隣接していることを活かすとともに、従前から立地している町工場の操業環境を保全し、鉄道の魅力があり利便性が高く、住・商・工が共存した市街地の形成を図ります。また、近接する中里貝塚などの歴史・文化を活かしたまちづくりを推進します。



尾久駅

## ■ 上中里

西ヶ原の拠点と連携しながら、大規模医療施設や防災センター、大規模公園などの立地を活かし、医療・福祉機能などの立地誘導を進めるとともに、木造住宅密集地域の解消による安全な市街地の形成を図ります。また、中里貝塚の保全・活用による歴史・文化を活かしたまちづくりを推進します。



上中里駅

## ■ 西巣鴨

豊島区と連携した一体的なまちづくりを進め、地域商業機能や医療・福祉機能などの立地誘導を進めることで、利便性の高い快適な市街地の形成を図ります。また、木造住宅密集地域の解消による安全な市街地の形成を図ります。



西巣鴨（明治通り）

## 3-2 土地利用誘導の基本方針

### (1) 基本的な考え方

地域特性に応じた土地利用を実現するため、地域によって異なる自然地形と地域の歴史やなりたちを踏まえ、周辺環境との調和を図りつつ、拠点育成の基本方針に基づく機能集積に向け、住宅地、業務・商業地、工業地、複合市街地の誘導を図ります。

また、住宅を基本としながらも、商店や工場が混在する土地利用の特徴を活かし、複合的な魅力が発揮される都市づくりを進めます。

工場や公共施設の跡地など大規模敷地における土地利用転換、基盤整備済みの市街地などにおける敷地の集約化<sup>\*</sup>や大街区化<sup>\*</sup>などによる土地の有効活用を推進し、まちづくりに効果的な土地利用の誘導を進めます。

### 施策体系

(1) 基本的な考え方
1) 地形や地域の特性に応じた土地利用の誘導
■ 自然地形と歴史的ななりたちを活かした土地利用の誘導
■ 地域特性に応じた土地利用の誘導
2) 複合的な機能集積を活かした活力を育む土地利用の誘導
■ コンパクトなまちづくりの推進
■ 住宅と産業が共存した環境の維持
3) 建物高さの誘導
4) 土地の有効活用の推進
■ 大規模土地利用転換に際しての土地利用の検討
■ 基盤整備済み地域の都市づくりと連携した敷地集約化による有効活用
5) 木造住宅密集地域の改善
(2) ゾーン区分による土地利用誘導

## 1) 地形や地域の特性に応じた土地利用の誘導

### ■自然地形と歴史的ななりたちを活かした土地利用の誘導

- ・北区は、概ね台地部が「住宅系」、低地部が「複合系」、河川沿いが「住・工複合系」の土地利用となっています。自然地形とこれまでのなりたちを踏まえて、以下のような土地利用を誘導します。

#### 台地部

- ・住宅系を主とする土地利用の状況を踏まえ、良好な住環境を保全するとともに都市機能の更新を促進することで、安全で快適な市街地の形成を図ります。

#### 低地部

- ・商店街や工場などと住宅が共存する土地利用の状況を踏まえ、操業環境を保全するとともに住環境との調和を保つことで、活力のある市街地の形成を図ります。

#### 河川沿い

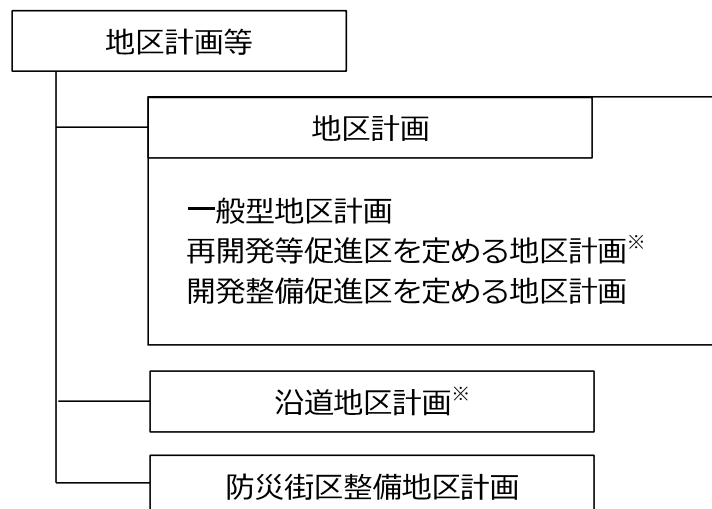
- ・工場が立地する土地利用の状況を踏まえ、操業環境を保全するとともに住環境との調和を保つことで、住・工が共存した活力のある市街地の形成を図ります。



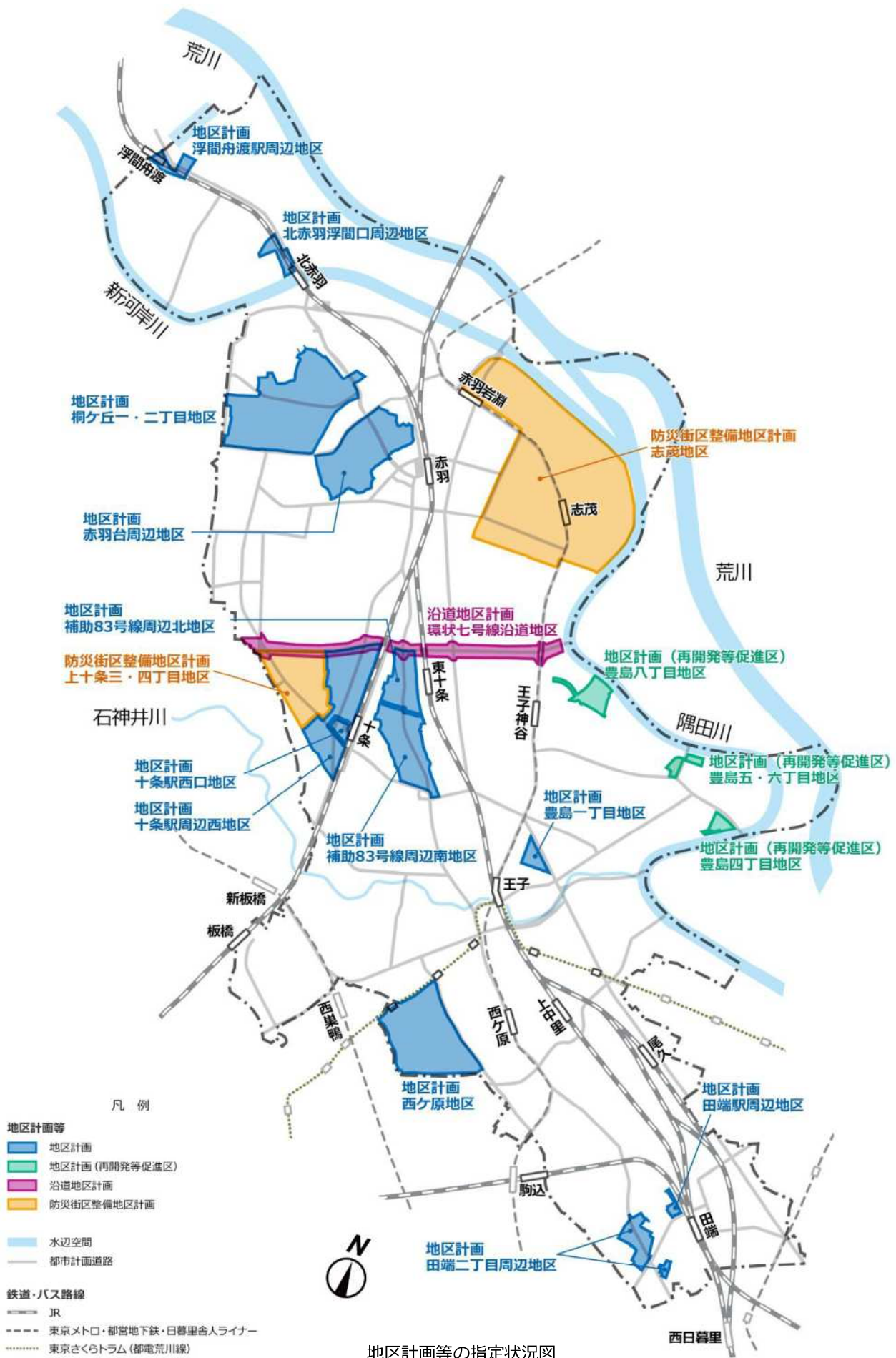
北区の自然地形の大分類

### ■地域特性に応じた土地利用の誘導

- ・自然地形と歴史的ななりたちを活かしつつ、それぞれの特徴を持ったゾーン区分による土地利用を誘導します。
- ・また、地区計画などに基づき、地域特性や開発規模に合わせた計画的な土地利用の誘導を図ります。



地区計画の種類



## 2) 複合的な機能集積を活かした活力を育む土地利用の誘導

### ■コンパクトなまちづくりの推進

- ・主な鉄道駅周辺などでは、商業・業務を中心としながら複合的な機能が集積する土地利用を誘導するとともに、適切な高度利用の促進を図ります。

### ■住宅と産業が共存した環境の維持

- ・既存工場が立地する地区では、研究開発などを主とした都市型産業への転換を促進し、操業環境を保全するとともに、周辺の住環境と調和した土地利用を促進することで、住・工が共存した活力のある市街地の形成を図ります。
- ・日常生活を支える商店街などの個店が集積する地区では商業系土地利用を維持するとともに、拠点周辺などでは土地利用や地域の意向を踏まえた商業系土地利用を誘導し、にぎわいのある身近な買い物環境の保全を図ります。
- ・住環境への配慮を図りながら商業系・工業系土地利用を保全し、区民のくらしを支える工業や商業など、身近に産業のある環境を維持することで職住の近接を図ります。

## 3) 建物高さの誘導

- ・各地域における周辺環境に配慮した適切な建物高さへの規制や誘導を推進し、各地域の特性に応じたまちなみの形成を図ります。なお、概ね低層とは1～3階程度、中層とは4～7階程度、高層とは8階程度以上とします。
- ・概ね高さ60mを超える建物<sup>1</sup>については、道路や広場等の空地確保など周辺地域の市街地環境の向上に資することを前提とし、地区計画や高度利用地区、総合設計制度<sup>※</sup>などの活用により計画的な土地利用を誘導します。

### 都市中心拠点周辺

- ・都市中心拠点周辺などにおいては、市街地再開発事業などによる都市機能の更新にあわせて周辺環境の整備とともに市街地環境の向上に資する適切な高度利用を誘導し、にぎわいのある魅力的な市街地の形成を図ります。

### 幹線道路沿道

- ・主要幹線道路沿道は、スカイライン<sup>※</sup>の調和に配慮しながら自動車騒音から沿道と後背地の住環境を保全するとともに、延焼遮断機能の強化などを図るために中高層の建物を誘導します。
- ・幹線道路や地区幹線道路の沿道は、延焼遮断機能の強化などを図るためにスカイラインや周辺環境との調和に配慮し、一定の建物高さへ誘導します。

### その他住宅地など

- ・住環境の観点から、主要幹線道路や地区の幹線道路の沿道よりも低層の建物を中心として、周辺と調和する建物高さへ誘導します。
- ・住宅を中心としつつ、商店や工場が混在する地区では、それぞれの機能と居住機能の調和を勘案し、地区の将来像にあわせた適切な建物高さへ誘導します。

<sup>1</sup> 高さ60mを超える建築物は、建築基準法において、それ以下の高さの建築物と区分された構造上の基準が適用され、超高層建築物と呼ばれることがあります。

#### 4) 土地の有効活用の推進

##### ■大規模土地利用転換に際しての土地利用の検討

- ・公共施設の建替えなどと都市計画事業の連携を図ることで、効果的な都市の課題解決を図ります。
- ・国などの施設の整理統合や学校の統合、大規模工場の移転などの大規模な土地利用の転換に際しては、周辺の市街地環境との調和に配慮した土地の有効活用を図ります。
- ・UR 赤羽台団地や都営桐ヶ丘団地などの大規模団地の建替えによる創出用地を活用し、生活利便施設などの誘導を進めることで、持続可能な市街地の形成を図ります。

##### ■基盤整備済み地域の都市づくりと連携した敷地集約化による有効活用

- ・基盤整備済みの市街地においては、敷地の集約化や大街区化による有効な土地利用を誘導し、まちづくりに効果的な土地利用を図ります。

#### 5) 木造住宅密集地域の改善

- ・十条、志茂、西ヶ原など木造住宅の密集する地域は、「路地裏の密な空間」としての魅力を持ち、住みやすい所といわれますが、防災性などの面から改善を進めます。
- ・これらの地域では、コミュニティの維持に配慮しながら都市基盤の計画的な整備の推進、狭小敷地の集約化や建物の共同化、老朽住宅の更新などの総合的な住環境の改善により土地の有効活用の推進と防災性の向上、良質な住宅ストックの形成、オープンスペース<sup>※</sup>の創出を図ります。

## (2) ゾーン区分による土地利用誘導

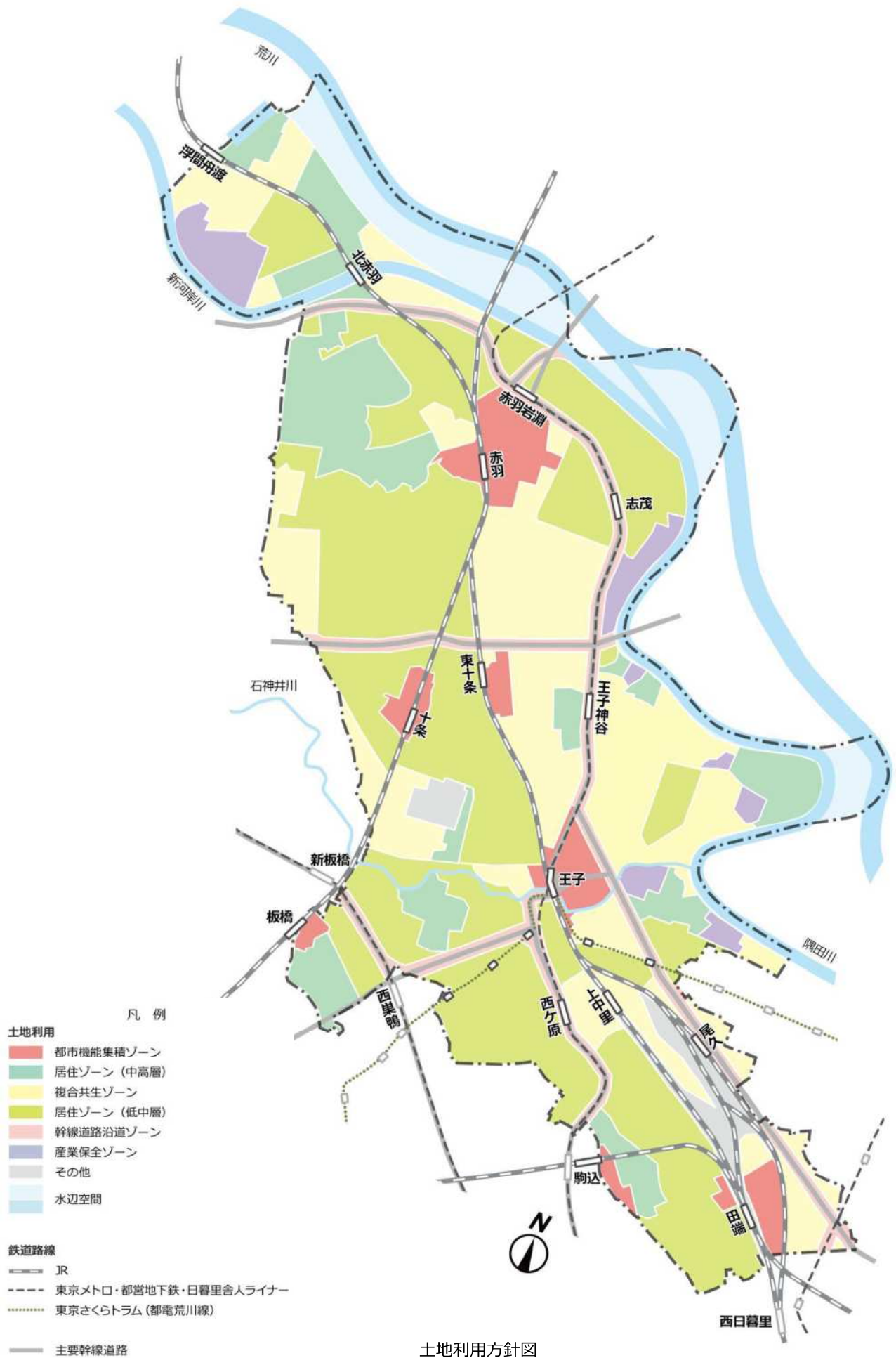
東側の低地部は複合系の土地利用を主とし、西側の台地部は居住系の土地利用を主とした土地利用を誘導します。

台地部と低地部の移動動線の結節点となる都市中心拠点などの商業・業務機能の集積を促進する地区を「都市機能集積ゾーン」、住環境との調和とともに産業機能の保全を図る地区を「産業保全ゾーン」、幹線道路の沿道型土地利用を誘導する地区を「幹線道路沿道ゾーン」とし、地区の特性を踏まえつつ、にぎわいと活力を維持・向上させる土地利用の誘導を図ります。

住宅系については、これまでの土地利用の誘導方針や現状から、「居住ゾーン（低中層）」、「居住ゾーン（中高層）」、「複合共生ゾーン」に地区を区分し、住環境のみならずミックスコミュニティにも配慮した土地利用を誘導します。

ゾーン区分	都市機能の集積レベル	土地利用誘導形態
都市機能集積ゾーン		高度利用・都市機能複合化
居住ゾーン（中高層）		産業機能維持 （工場・商店街）
複合共生ゾーン		ゆとりある住環境
居住ゾーン（低中層）		
幹線道路沿道ゾーン		沿道型の土地利用
産業保全ゾーン		まとまった操業環境の維持





土地利用方針図

## 都市機能集積ゾーン

都市中心拠点周辺や東京都「都市づくりのグランドデザイン」に位置付けられている隣接区と一体となった拠点育成を図る地区

### ■誘導方針

- ・商業・業務を中心とした土地利用を誘導しつつ、各地域の特性を踏まえた都市機能の更新や土地利用の高度化を促進し、利便性の高い市街地の形成を図ります。
- ・板橋や駒込では、隣接区と一体となった拠点育成を図ります。



## 居住ゾーン（中高層）

鉄道駅周辺や住宅団地が立地し集合住宅が集積している地区

### ■誘導方針

- ・中高層住宅を中心とした土地利用を誘導するとともに、既存の商店街においては、空き店舗などの活用や更新を進めつつ、地域商業機能を維持することで、周辺住民の利便性の高い居住環境の形成を図ります。
- ・住宅団地の建替え時には一定の高度利用を促進し、創出した余剰地などを活用して生活利便施設の立地を誘導することで、利便性の高い持続的な市街地の形成を図ります。



## 複合共生ゾーン

住宅を中心としつつ、商店や工場が混在している地区

### ■誘導方針

- ・住宅を中心とした土地利用を基本としつつ、地域に密着した既存の商店や工場などの共存を図ることで、複合した土地利用による活気と魅力ある市街地の形成を図ります。



北とびあから南東を望む風景

## 居住ゾーン（低中層）

低中層の戸建て住宅が立地している地区

### ■誘導方針

- ・低中層の住宅を中心とした土地利用を誘導するとともに、既存の商店街においては、空き店舗などの活用や更新を図りつつ、地域商業機能を維持する土地利用を誘導し、周辺住民の利便性の高い居住環境の形成を図ります。
- ・西が丘などの基盤が整備された住宅地においては、適切な土地利用の規制・誘導により、良好な住環境の保全を図ります。
- ・木造住宅の密集する地区においては、生活道路や公園の整備を進めるとともに、老朽化した住宅の更新や共同化を進め、安全で快適な市街地の形成を図ります。



## 幹線道路沿道ゾーン

主要幹線道路沿道の地区

### ■誘導方針

- ・主要幹線道路沿道においては、地域特性に応じて一定の高度利用を促進し、低層階は商業・業務機能、中高層階は居住機能を誘導するとともに、不燃・耐震構造の建築物への更新を進め、安全で利便性の高い沿道環境の形成を図ります。



## 産業保全ゾーン

大規模な既存工場が立地している地区

### ■誘導方針

- ・工場の周辺環境との調和に配慮した操業環境の保全を図りつつ、先端技術を活用した研究・開発機能などを中心とした都市型産業への転換を促進するとともに、産業振興施策と連携した活力のある産業機能の形成を図ります。



北とびあから北を望む風景

